

SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2011-2012

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du mercredi 12 septembre 2012

(2^e jour de séance de la session)



www.senat.fr



SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. THIERRY FOUCAUD

Secrétaire :
M. Marc Daunis.

1. **Procès-verbal** (p. 2881)
2. **Logement.** – Suite de la discussion d'un projet de loi en procédure accélérée (p. 2881)

Article 1^{er} (*suite*) (p. 2881)

Amendement n° 115 de la commission. – M. Claude Bérít-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques; Mme Cécile Duflo, ministre de l'égalité des territoires et du logement. – Adoption.

Amendement n° 52 rectifié de Mme Valérie Létard. – MM. Daniel Dubois, le rapporteur, Mme la ministre, M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Retrait.

Amendement n° 16 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. le rapporteur, Mme la ministre, M. le président de la commission. – Rejet.

Amendement n° 34 rectifié de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, M. le rapporteur, Mme la ministre, M. le président de la commission, Mme Nathalie Goulet. – Rejet.

Amendement n° 51 rectifié *bis* de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Amendement n° 163 de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Amendement n° 36 rectifié *bis* de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendement n° 37 rectifié de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, M. le rapporteur, Mme la ministre, M. le président de la commission. – Rejet.

Amendement n° 181 de M. Joël Labbé. – MM. Joël Labbé, le rapporteur, Mme la ministre, M. Jacques Mézard. – Rejet.

Amendement n° 58 rectifié de M. Daniel Dubois. – MM. Daniel Dubois, le rapporteur, Mme la ministre, MM. le président de la commission, Claude Dilain. – Rejet.

Amendement n° 25 rectifié de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendement n° 49 rectifié de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard.

Amendement n° 84 rectifié de M. Pierre Jarlier. – M. Pierre Jarlier.

Amendement n° 116 de la commission. – M. le rapporteur. – Demande de priorité.

Mmes la ministre, Valérie Létard, MM. Pierre Jarlier, le rapporteur. – Adoption, après une demande de priorité, de l'amendement n° 116, les amendements n°s 49 rectifié et 84 rectifié devenant sans objet.

Amendement n° 164 de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, le rapporteur, Mmes la ministre, Nathalie Goulet, Mireille Schurch. – Adoption.

Adoption, par scrutin public, de l'article modifié.

Article 2 (p. 2892)

Amendement n° 85 de M. Pierre Jarlier. – M. Pierre Jarlier.

Amendement n° 117 de la commission. – M. le rapporteur. – Demande de priorité.

Amendement n° 129 de M. Jacques Mézard. – M. Jacques Mézard.

Mme la ministre, MM. Pierre Jarlier, Claude Dilain, Mme Nathalie Goulet, MM. Alain Fouché, le rapporteur, Daniel Dubois. – Retrait de l'amendement n° 85; adoption, après une demande de priorité, de l'amendement n° 117, l'amendement n° 129 devenant sans objet.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 2 (p. 2894)

Amendement n° 130 de M. Jacques Mézard. – MM. Jacques Mézard, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Article 3. – Adoption (p. 2895)

Articles additionnels après l'article 3 (p. 2895)

Amendement n° 82 rectifié de M. Hervé Maurey. – MM. Hervé Maurey, le rapporteur, Mmes la ministre, Nathalie Goulet, M. Pierre Jarlier. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 83 rectifié de M. Hervé Maurey. – MM. Hervé Maurey, le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Articles additionnels avant l'article 4 (p. 2897)

Amendement n° 176 de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet par scrutin public.

Rappel au règlement (p. 2898)

Mme Catherine Troendle.

Articles additionnels avant l'article 4 (*suite*) (p. 2898)

Amendement n° 55 rectifié de M. Christian Cambon. – MM. Christian Cambon, le rapporteur, Mmes la ministre, Nathalie Goulet, Catherine Procaccia, Jacqueline Gourault, M. Christian Favier, Mme Évelyne Didier, MM. Gérard Miquel, Pierre Jarlier, Joël Guerriau, Ladislav Poniatowski, Daniel Dubois, Jean Germain, Mme Dominique Gillot, M. le président de la commission. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 4 (p. 2902)

MM. Pierre Jarlier, Joël Guerriau, Vincent Capo-Canellas, Serge Dassault, Jean-Marc Todeschini, Philippe Dallier, Mme Valérie Létard.

Amendement n° 7 rectifié de Mme Catherine Procaccia. – Mme Catherine Procaccia.

Amendement n° 72 rectifié de M. Joël Guerriau. – M. Joël Guerriau.

Amendements identiques n° 60 rectifié de M. Daniel Dubois et 97 de M. André Reichardt. – MM. Daniel Dubois, André Reichardt.

Amendement n° 17 de Mme Mireille Schurch. – M. Christian Favier.

Amendement n° 8 rectifié de Mme Catherine Procaccia. – Mme Catherine Procaccia.

Amendement n° 98 rectifié de M. André Reichardt. – M. André Reichardt.

Amendement n° 148 de M. Ronan Dantec. – M. Ronan Dantec.

Amendements identiques n° 18 de Mme Mireille Schurch, 81 de M. Joël Labbé, 118 de la commission et 141 du Gouvernement. – Mme Mireille Schurch, MM. Joël Labbé, le rapporteur, Mme la ministre.

Amendement n° 165 de M. Philippe Dallier. – M. Philippe Dallier.

Amendement n° 48 rectifié de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard.

Amendement n° 38 rectifié de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard.

M. le rapporteur, Mme la ministre, M. André Reichardt, Mmes Catherine Procaccia, Nathalie Goulet, Jacqueline Gourault, MM. Claude Dilain, Christian Cambon, Daniel Dubois, Joël Guerriau, François Rebsamen, Ronan Dantec, Martial Bourquin, Philippe Dallier,

Mme Valérie Létard, M. Pierre-Yves Collombat. – Retrait de l'amendement n° 7 rectifié; rejet des amendements n° 72 rectifié, 60 rectifié, 97 et 17.

Mme Catherine Procaccia. – Rejet des amendements n° 8 rectifié et 98 rectifié.

M. Ronan Dantec. – Retrait de l'amendement n° 148.

M. Joël Guerriau. – Adoption des amendements identiques n° 18, 81, 118 et 141.

MM. Philippe Dallier, le président de la commission, Mme la ministre. – Rectification de l'amendement n° 165; rejet des amendements n° 165 rectifié, 48 rectifié et 38 rectifié.

Amendement n° 39 rectifié de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, M. le président de la commission, Mme la ministre. – Retrait.

Amendement n° 131 de M. Jacques Mézard. – MM. Jacques Mézard, le président de la commission, Mme la ministre. – Retrait.

Amendement n° 110 de M. Joël Labbé. – Retrait.

Amendements identiques n° 3 rectifié de M. Gérard César, 40 rectifié de Mme Valérie Létard, 100 de M. Joël Labbé et 119 de la commission. – Mmes Élisabeth Lamure, Valérie Létard, MM. Joël Labbé, le président de la commission, Mme la ministre. – Adoption des quatre amendements.

Amendement n° 4 rectifié de M. Gérard César. – Mme Élisabeth Lamure, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Suspension et reprise de la séance (p. 2926)

PRÉSIDENCE DE MME BARIZA KHIARI

3. **Engagement de la procédure accélérée pour l'examen d'un projet de loi** (p. 2926)

4. **Logement.** – Suite de la discussion d'un projet de loi en procédure accélérée (p. 2926)

Article 4 (*suite*) (p. 2926)

Amendement n° 73 rectifié de Mme Élisabeth Lamure. – Mme Élisabeth Lamure.

Amendement n° 59 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois. – M. Daniel Dubois.

Amendement n° 71 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois. – M. Daniel Dubois.

Amendement n° 6 rectifié *bis* de M. François-Noël Buffet. – M. Christian Cambon.

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques; Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement; MM. Daniel Dubois, Philippe Dallier, Mme Élisabeth Lamure, MM. Daniel Raoul, président de la commission des

affaires économiques; Christian Cambon, André Reichardt, Claude Dilain. – Rejet des amendements n^{os} 73 rectifié, 59 rectifié *bis*, 71 rectifié *bis* et 6 rectifié *bis*.

Amendement n^o 5 rectifié de M. Gérard César. – Mme Élisabeth Lamure, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n^o 124 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendement n^o 75 de M. Michel Fontaine. – MM. Michel Fontaine, le rapporteur, Mme la ministre, M. le président de la commission. – Rejet.

MM. Daniel Dubois, Alain Néri, Claude Dilain, Philippe Dallier, Joël Labbé, Mme Mireille Schurch, M. Pierre-Yves Collombat.

Adoption, par scrutin public, de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 4 (p. 2934)

Amendements identiques n^{os} 111 de M. Joël Labbé, 142 de Mme Valérie Létard et 179 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mmes Marie-Christine Blandin, Valérie Létard, MM. Claude Dilain, le rapporteur, Mmes la ministre, Nathalie Goulet, MM. Dominique Watrin, Philippe Dallier, Jean-Claude Requier. – Adoption des trois amendements insérant un article additionnel.

Mise au point au sujet d'un vote (p. 2938)

M. Daniel Dubois, Mme la présidente.

Article additionnel après l'article 4 (*suite*) (p. 2938)

Amendement n^o 74 de M. Serge Dassault. – MM. Serge Dassault, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Amendement n^o 96 rectifié de M. Serge Dassault. – MM. Serge Dassault, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Amendement n^o 144 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – M. Claude Dilain.

Amendements identiques n^{os} 109 rectifié *bis* de M. Joël Labbé et 145 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – MM. Joël Labbé, Claude Dilain.

M. le rapporteur, Mme la ministre, M. le rapporteur, le président de la commission. – Réserve du vote sur les amendements n^{os} 144 rectifié, 109 rectifié *bis* et 145 rectifié.

Article 5 (p. 2941)

Amendement n^o 120 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 5 (p. 2942)

Amendement n^o 19 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendements identiques n^{os} 50 rectifié *bis* de Mme Valérie Létard et 95 de M. François-Noël Buffet. – M. Daniel Dubois, Mme Élisabeth Lamure.

Amendement n^o 140 de M. Pierre-Yves Collombat. – M. Pierre-Yves Collombat.

Amendement n^o 93 rectifié de M. Pierre Jarlier. – M. Daniel Dubois.

M. le rapporteur, Mme la ministre, MM. Pierre-Yves Collombat, le président de la commission, Philippe Dallier, Daniel Dubois, Mmes Valérie Létard, Mireille Schurch. – Retrait des amendements n^{os} 19 et 140; rejet des amendements n^{os} 50 rectifié *bis*, 95 et 93 rectifié.

Articles additionnels après l'article 4 (*suite*) (p. 2945)

Amendements n^{os} 144 rectifié, 109 rectifié *bis* et 145 rectifié (*vote précédemment réservé*); amendement n^o 185 du Gouvernement. – Mme la ministre, MM. le rapporteur, Philippe Dallier, Claude Dilain. – Retrait des amendements n^{os} 144 rectifié, 109 rectifié *bis* et 145 rectifié; adoption de l'amendement n^o 185 insérant un article additionnel.

Article 6 (p. 2946)

Amendement n^o 113 rectifié de M. André Reichardt. – MM. André Reichardt, le rapporteur, Mmes la ministre, Nathalie Goulet, M. Philippe Dallier. – Rejet.

Amendement n^o 61 rectifié de M. Daniel Dubois. – M. Daniel Dubois. – Retrait.

Amendement n^o 20 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch. – Retrait.

Amendement n^o 41 rectifié de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, M. le rapporteur, Mme la ministre, M. le président de la commission. – Vote réservé.

Amendement n^o 11 de Mme Nathalie Goulet. – Mme Nathalie Goulet, M. le rapporteur, Mme la ministre, MM. Philippe Dallier, François Rebsamen. – Retrait.

Amendement n^o 41 rectifié (*vote précédemment réservé*) de Mme Valérie Létard. – Mme la ministre. – Adoption.

Amendement n^o 168 de M. Philippe Dallier. – M. Philippe Dallier. – Retrait.

Amendement n^o 169 de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Amendements n^{os} 166 et 167 de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait de l'amendement n^o 166; adoption de l'amendement n^o 167.

Amendement n^o 170 rectifié de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Renvoi de la suite de la discussion.

5. Ordre du jour (p. 2954)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTICE DE M. THIERRY FOUCAUD

vice-président

Secrétaire :
M. Marc Daunis.

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à quatorze heures trente.)

1

PROCÈS-VERBAL

M. le président. Le compte rendu analytique de la précédente séance a été distribué.

Il n'y a pas d'observation?...

Le procès-verbal est adopté sous les réserves d'usage.

2

LOGEMENT

Suite de la discussion d'un projet de loi en procédure accélérée

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après engagement de la procédure accélérée, du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (projet n° 750, rapport n° 757, avis n° 758).

Nous poursuivons la discussion des articles.

TITRE I^{ER} (SUITE)

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT

M. le président. Hier, nous avons entamé l'examen de l'article 1^{er}, dont je redonne lecture.

Article 1^{er} (suite)

- ① L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa :
- ③ a) Il est inséré un « I. - » avant les mots : « L'État » ;
- ④ b) Les mots : « , bâtis ou non, » sont insérés après les mots : « lorsque ces terrains » ;

⑤ c) La dernière phrase est remplacée par une phrase ainsi rédigée : « Pour la part du programme destinée aux logements sociaux, la décote ainsi consentie, qui peut atteindre 100 % de la valeur vénale du terrain, est fixée en fonction de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent et des circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier et aux conditions financières et techniques de l'opération. » ;

⑥ 2° Les alinéas suivants sont remplacés par des alinéas ainsi rédigés :

⑦ « II. - Une décote est de droit lorsque les deux conditions suivantes sont satisfaites :

⑧ « a) Le terrain est cédé au profit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, d'un établissement public mentionné aux chapitres I^{er} et IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme, d'un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, d'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 ou d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 du même code ;

⑨ « b) Le terrain appartient à une liste de parcelles établie par l'autorité administrative compétente de l'État. Cette liste peut être complétée, à la demande de l'une des personnes mentionnées au a, sur présentation d'un projet s'insérant dans une stratégie de mobilisation du foncier destinée à satisfaire des besoins locaux en matière de logement.

⑩ « Les présentes dispositions ne s'appliquent aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code que pour les cessions de terrains en vue de la construction de logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation.

⑪ « III. - L'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté dans le prix de revient des logements locatifs sociaux.

⑫ « Cette décote est également répercutée dans le prix de cession des logements en accession à la propriété destinés aux personnes mentionnées à l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation.

⑬ « L'acquéreur accédant qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'autorité administrative compétente de l'État. Cette dernière en informe les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, qui peuvent se porter acquéreurs en priorité. L'acquéreur accédant est tenu de verser à l'État une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder le

montant de la décote. Pour l'application du présent alinéa, les prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

- ⑭ « Lorsque l'acquéreur accédant loue son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative compétente de l'État.
- ⑮ « À peine de nullité, les contrats de vente comportent la mention de ces obligations et du montant de la décote consentie.
- ⑯ « *IV.* - Une convention conclue entre l'autorité administrative compétente de l'État et l'acquéreur, jointe à l'acte d'aliénation, fixe les conditions d'utilisation du terrain cédé et détermine le contenu du programme de logements à construire.
- ⑰ « L'acte d'aliénation mentionne le montant de la décote consentie. Il prévoit, en cas de non-réalisation du programme de logements dans le délai de cinq ans, outre le montant des indemnités contractuelles applicables, au choix de l'État, soit la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur, soit le remboursement de la décote.
- ⑱ « L'acte d'aliénation prévoit, en cas de réalisation partielle du programme de logements ou de réalisation dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du prix de cession, le paiement d'un complément de prix correspondant à l'avantage financier indûment consenti.
- ⑲ « *V.* - Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :
- ⑳ « 1° Les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État ;
- ㉑ « 2° Les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- ㉒ « 3° Les logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- ㉓ « 4° Les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes sont titulaires de contrats de location-accession dans les conditions mentionnées au 4 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts ;
- ㉔ « 5° Les résidences de logement pour étudiants, dès lors qu'elles font l'objet d'une convention définie à l'article L. 353-1 du code de la construction et de l'habitation.
- ㉕ « *VI.* - Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. »

Au sein de cet article, nous en sommes parvenus à l'amendement n° 115.

L'amendement n° 115, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 9

1° Première phrase

Après le mot :

établie

insérer les mots :

, après avis du Comité régional de l'habitat,

2° Après la première phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Cette liste est mise à jour annuellement.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques. L'avis des élus de proximité, qui sont représentés au sein du Comité régional de l'habitat, serait précieux pour l'établissement de la liste prévue à l'article 1^{er}. Celle-ci résulterait, en quelque sorte, d'une véritable « coproduction ».

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. L'amendement de la commission apporte un complément très utile à l'article 1^{er} du projet de loi, qui tend à s'appuyer sur une liste parfaitement à jour des terrains cessibles.

Cette liste sera, je pense, encore plus opérationnelle lorsque l'ensemble des collectivités locales ainsi que d'autres instances pourront s'y intéresser. Cette consultation sera une garantie de qualité, quels que soient les intervenants.

L'avis du Gouvernement est très favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 115.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 52 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Alinéa 9, seconde phrase

Remplacer les mots :

sur présentation d'un projet s'insérant

par les mots :

dès lors que le projet répond au projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme et s'insère

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Cet amendement s'inscrit dans notre démarche visant à s'assurer que la mobilisation du foncier de l'État et de ses établissements publics se fasse, de manière systématique, en partenariat avec les collectivités locales pour la définition des projets qui pourraient être envisagés par un bailleur sur ces parcelles.

À nos yeux, ces opérations doivent être pilotées en lien avec les communes et les établissements publics de coopération intercommunale.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. L'avis de la commission est défavorable dans la mesure où un tel projet doit déjà s'intégrer dans le projet d'aménagement et de développement durable, le PADD, du plan local d'urbanisme, le PLU.

Nous considérons donc, en quelque sorte, que l'amendement est satisfait *a priori*.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement pour deux raisons.

La première est qu'il aurait pour conséquence d'exclure de la liste des communes celles qui ne disposent pas d'un PLU alors qu'elles peuvent disposer d'un autre document d'urbanisme, par exemple un plan d'occupation des sols ou une carte communale, voire relever du règlement national d'urbanisme.

La seconde raison tient à ce que, notamment sur des projets d'une certaine ampleur, la mise en révision du PADD et du PLU peut être faite au moment de l'élaboration du projet, ce qui aura pour effet d'améliorer leur efficacité et la rapidité de leur mise en œuvre. Comme vous l'avez compris, la notion d'urgence est au cœur de ce projet de loi, qui tend à permettre d'aller plus vite.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Je ne comprends pas très bien l'objectif de cet amendement.

En effet, tout projet de construction doit être conforme aux documents d'urbanisme quels qu'ils soient, et pas simplement aux PLU. Certaines communes n'en disposent pas, mais elles respectent d'autres règlements d'urbanisme. Cet amendement ne ferait que restreindre le champ d'application du dispositif.

M. le président. Monsieur Dubois, l'amendement n° 52 rectifié est-il maintenu ?

M. Daniel Dubois. Non, je retire l'amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 52 rectifié est retiré.

L'amendement n° 16, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 9, seconde phrase

Compléter cette phrase par les mots :

locatif social

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Cet amendement tend simplement à apporter une précision, qui nous paraît extrêmement utile, sur les conditions dans lesquelles la décote est de droit en cas de cession des terrains de l'État.

À cet égard, nous proposons d'inscrire dans la loi que la stratégie de mobilisation du foncier doit être explicitement mise en œuvre pour répondre aux besoins locaux en matière de logement locatif social.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Le projet de loi tend à prévoir que la décote peut s'appliquer à des programmes de construction comprenant une part de logement social. Intégrer la notion de stratégie me paraît donc inutile puisque le dispositif tend, par nature, à répondre à des besoins en matière de logement social.

La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement. J'invite donc notre collègue à le retirer.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Comme je l'ai déjà dit, le choix qui a présidé à l'élaboration de ce projet de loi est la possibilité de mobiliser l'ensemble des terrains – c'est la raison pour laquelle l'actualisation de la liste est prévue – sans limiter les types de projets pouvant être développés. Ainsi, ces derniers pourront répondre à des nécessités de construction d'équipements publics, par exemple dans des quartiers d'habitat social. L'intention du Gouvernement, qui est, je crois, partagée par le législateur, est bien de développer le logement locatif social, mais sans brider de manière trop contraignante le dispositif, car nous ne savons pas par avance quelle est la destination la plus pertinente pour les terrains concernés.

Je vous demande donc, madame la sénatrice, de retirer votre amendement. À défaut, l'avis du Gouvernement sera défavorable.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Cet amendement est trop restrictif s'agissant du type d'aménagement que l'on peut réaliser. Mes chers collègues, si l'on veut assurer une certaine mixité, il n'y a pas que le locatif social à prévoir dans les programmes d'aménagement des terrains récupérés. Je partage donc l'avis de M. le rapporteur.

M. le président. Madame Schurch, l'amendement n° 16 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Oui, monsieur le président.

Si je lis bien l'alinéa 9 de l'article 1^{er}, il s'agit d'établir une liste de parcelles destinée à satisfaire des besoins locaux en matière de logement.

Notre amendement ne tend pas à imposer exclusivement du locatif social. À notre sens, satisfaire des besoins en matière de logement locatif social, ainsi que tend à le prévoir notre amendement, n'exclut pas qu'il puisse y avoir d'autres opérations portant sur des équipements publics ou sur d'autres types de logements.

Nous apportons juste une précision utile, à savoir que la liste des parcelles sera bien établie dans un premier temps pour des logements locatifs sociaux, mais pas exclusivement,

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 16.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 34 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Alinéa 9

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette stratégie de mobilisation du foncier sera réalisée par l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé un programme local de l'habitat et conclu une convention visée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, ou à défaut par la commune, dans le cadre des objectifs fixés par le schéma visé à l'article L. 122-1-1 du code de l'urbanisme et du plan visé à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, en partenariat avec tous les acteurs concernés, notamment l'État, les établissements publics de l'État, le conseil général, le conseil régional, l'établissement public foncier et les collectivités locales.

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Si nous approuvons la proposition faite dans ce texte de lier projet urbain sur un foncier qui mérite d'être mobilisé pour la construction de logements locatifs sociaux et stratégie de mobilisation du foncier pour la construction de logements, il nous semble en revanche nécessaire de compléter ce dispositif par la méthode d'élaboration des stratégies de mobilisation du foncier.

Il y a en effet un lien fort entre ces stratégies foncières et les schémas de cohérence territoriale, les SCOT, les programmes locaux de l'habitat, les PLH, et les PLU. Il est donc essentiel d'indiquer que lesdites stratégies doivent être élaborées par les collectivités, qui sont compétentes pour élaborer ces documents d'urbanisme, par souci de cohérence.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Cet amendement me pose des problèmes. Pourquoi cette stratégie ne pourrait-elle pas être élaborée par d'autres structures citées à l'article 1^{er} comme pouvant bénéficier de la cession avec décote, telles que les établissements publics fonciers, les sociétés d'économie mixte ou encore les organismes HLM ?

Par ailleurs, il me semble que cet amendement tend à alourdir la procédure en encadrant beaucoup trop strictement la stratégie mentionnée à l'article 1^{er}, ainsi que je l'ai dit ce matin lors de la réunion de la commission des affaires économiques. Cela dit, je souhaiterais connaître l'avis du Gouvernement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. La volonté du Gouvernement, au travers de ce projet de loi, est de garantir l'insertion du projet porté par le bénéficiaire potentiel de la décote, qui n'est pas nécessairement une collectivité locale, dans une stratégie plus large de mobilisation du foncier en faveur du logement. La pertinence de ladite stratégie sera bien évidemment appréciée par l'autorité administrative, au regard notamment des documents de planification en vigueur.

Pour autant, d'autres modalités de définition des stratégies, tout aussi efficaces, peuvent d'ores et déjà être mises en œuvre. Je l'ai déjà dit, notre objectif lors de la rédaction était d'aboutir à un projet de loi simple et robuste. Il ne me semble donc pas nécessaire d'apporter cette précision dans le texte. Néanmoins, je m'en remets à la sagesse du Sénat, à moins que vous n'acceptiez, madame la sénatrice, de retirer votre amendement, qui, en apportant une telle précision, est de nature à rendre le texte moins lisible.

M. le président. Madame Létard, l'amendement n° 34 rectifié est-il maintenu ?

Mme Valérie Létard. Madame la ministre, j'entends bien l'inquiétude que vous manifestez sur les risques de lourdeur que serait susceptible d'entraîner l'adoption de cet amendement. Néanmoins, il me semble qu'il s'agit non pas d'ajouter de la lourdeur mais simplement de mettre autour de la table, sans les opposer, tous les acteurs concernés, à savoir les communes, les EPCI, les départements, les régions, l'État et ses établissements publics.

Cela dit, je me demande s'il est bien opportun, d'un côté, de mobiliser un EPCI sur toute la stratégie globale de peuplement, respectant tous les équilibres, à l'échelle d'un territoire assez large, tout en le déconnectant du projet qui va définir un peuplement sur un espace plus petit, au sein de son périmètre de compétence.

L'État et les EPCI sont partenaires sur l'élaboration d'un PLH. L'État, les EPCI sont partenaires dans l'élaboration et l'utilisation des délégations des aides à la pierre. Pourquoi ne pas continuer dans ce sens ? Pourquoi ne pas donner tous les outils permettant une gestion correcte à un niveau, l'intercommunalité, que le Gouvernement, on le sait très bien, aimerait voir assumer plus de compétences en matière d'urbanisme ?

Je maintiens l'amendement.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Si cet amendement était adopté, il aboutirait, comme un certain nombre d'autres, à restreindre le champ d'application de la loi et à alourdir les procédures. Toutes les communes ne font pas partie d'un EPCI, toutes les communes n'ont pas de SCOT ou de PLU. S'il n'est pas interdit de rêver, nous n'en sommes pas là et, à mon sens, cet amendement n'apporte pas grand-chose ! Pour inscrire les terrains sur la liste, il faudra effectivement apprécier la stratégie globale. Cela relève du décret et ce sera fait en prenant en considération l'ensemble des problèmes fonciers et les stratégies adoptées par l'environnement ou les bassins de vie.

M. le président. La parole est à Mme Nathalie Goulet, pour explication de vote.

Mme Nathalie Goulet. Je voudrais ajouter que, en zone rurale notamment, il y a beaucoup d'intercommunalités et d'EPCI qui n'ont pas la compétence « urbanisme ». Au demeurant, nombreuses sont les communes qui n'ont même pas de documents d'urbanisme ! L'amendement restreint donc sensiblement le champ d'application de la loi. Or il faut légiférer pour tout le monde. Même si nous sommes nombreux à vouloir mutualiser et à espérer qu'un jour la compétence « urbanisme » sera étendue à tous, il n'en reste pas moins qu'en zone rurale c'est loin d'être le cas. Il faut pourtant que ces zones puissent, comme les autres, bénéficier du projet de loi. Je suis donc en total désaccord avec cet amendement et je ne le voterai pas.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 34 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 51 rectifié *bis*, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Alinéa 9

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

Cette liste mentionne également les délais de cession du foncier. Ces délais devront correspondre au phasage visé au cinquième alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Cet amendement vise à ce que l'État s'engage sur un planning de cession de son foncier pour la construction de logements sociaux. L'objectif de ce projet de loi est bien la mobilisation du foncier de l'État pour accroître la construction de logements sociaux sur les territoires en imposant des obligations aux collectivités locales, notamment en termes de planning de rattrapage du taux de logements sociaux.

Si le foncier de l'État doit servir au respect de ces obligations, il me paraît logique que l'État s'engage également sur un planning de cession de son foncier.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. Cet amendement, un peu compliqué à comprendre, prévoit que la liste de parcelles établie par l'autorité administrative compétente de l'État mentionne les délais de cession de foncier. En outre, il fait référence aux délais visés au cinquième alinéa de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Comme je l'ai dit ce matin, il paraît difficile de calquer ce dispositif de rattrapage par période triennale sur le rythme de cession du foncier public. Par ailleurs, on n'est pas sûr d'avoir un acquéreur potentiel pour chaque terrain.

Cela dit, au nom de la commission, je demande l'avis du Gouvernement, conformément à l'engagement que j'ai pris.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Dufлот, ministre. L'objectif du Gouvernement, en déposant ce projet de loi, est de libérer le foncier le plus rapidement possible. Néanmoins, on peut imaginer que la fixation d'un délai aurait un effet pervers, celui de provoquer la fin des opérations de cession au cas où le délai serait dépassé.

La volonté du Gouvernement est très forte en la matière. Le projet de loi rendra les choses possibles, et le décret en Conseil d'État qui aura vocation à préciser les méthodes d'intervention traitera de ces questions de délai. Je pense à la fixation d'éventuelles pénalités dans le cas où des opérateurs seraient mis en difficulté par des délais trop longs du fait de l'État

Je le répète, je ne pense pas qu'il faille introduire cette notion dans le projet de loi. C'est la raison pour laquelle je vous demande, madame la sénatrice, de retirer votre amendement.

M. le président. Madame Létard, l'amendement n° 51 rectifié *bis* est-il maintenu ?

Mme Valérie Létard. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 51 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 163, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, MM. P. Leroy et Buffet, Mme Jouanno et M. P. Dominati, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« c) Lorsque les terrains sont cédés au profit d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, la fixation du prix de cession prévue au I prend en compte le potentiel financier de la collectivité ou de l'établissement concerné.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Nous en revenons au prix de cession et à la décote possible de 0 % à 100 % pour les parcelles qui seront affectées à terme à du logement social.

Dans sa rédaction actuelle, le texte n'encadre absolument pas les conditions dans lesquelles l'État fixera le prix. Je ne souhaite pas déterminer *a priori* des règles très strictes. Je souhaite tout simplement qu'on indique que le prix de cession devra tenir compte du potentiel financier de l'EPCI ou de la commune qui feront l'acquisition de ce terrain.

Pourquoi ? Parce que, manifestement, un avantage en résultera pour la collectivité locale concernée, avantage qui doit l'inciter à réaliser du logement social.

Pour autant, les intérêts de l'État ne doivent pas être négligés ; ceux des grands opérateurs non plus. C'est la raison pour laquelle il me semblerait utile de préciser que l'État doit tenir compte du niveau de richesse de la collectivité ou de l'EPCI et fixer le prix en conséquence.

Je crains que l'on ne me rétorque que je crée une contrainte supplémentaire. Vous conviendrez, je l'espère, mes chers collègues, que cette contrainte est légère ! Ce serait en outre une manière d'indiquer qu'il n'y a pas forcément de raison de favoriser excessivement des collectivités ou des EPCI très riches alors que d'autres, moins riches, ne le seraient pas.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. Cet amendement vise à indiquer que le prix de la décote sera fixé en tenant compte du potentiel financier de la collectivité ou de l'établissement concernés. Il est, à mon sens, satisfait. Le niveau de la décote sera, en effet, fixé en fonction des circonstances locales. Il est en effet mentionné à l'alinéa 5 de l'article 1^{er} : «...la décote [...] est fixée en fonction de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent et des circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier et aux conditions financières et techniques de l'opération. »

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Dufлот, ministre. Si je comprends bien, monsieur Dallier, votre amendement répond à un principe auquel je suis particulièrement sensible, le principe de précaution.

Comme l'a indiqué M. le rapporteur, la prise en compte des circonstances locales est déjà prévue dans la loi. Vous souhaitez vous assurer que la richesse de la collectivité locale considérée sera bien intégrée aux circonstances locales.

On pourrait aller plus loin et s'interroger, par exemple, sur la situation du bailleur social, sur sa capacité à disposer de fonds propres pour contribuer à l'équilibre de l'opération, etc.

Tous ces aspects seront en fait pris en compte dans le décret et figureront parmi les critères de fixation de la décote. Chacun est bien conscient de cette nécessité puisque le cœur du sujet, c'est l'équilibre des opérations. Cette marge de manœuvre que nous donne la décote est un élément d'équilibre des opérations.

Comme nous n'avons pas fait le choix d'énumérer dans la loi l'ensemble des éléments qui permettront de fixer la décote, nous ne souhaitons pas retenir celui-ci. Bien sûr – et vous pouvez en être certain – il est inhérent à l'idée même de prise en compte des circonstances locales. Vous verrez qu'il figurera dans le décret, puisque tout ce que vous venez de dire est tout à fait dans l'esprit de la loi.

C'est la raison pour laquelle je vous demande non pas de me faire confiance, monsieur le sénateur – ce serait abusif ! – mais de comprendre l'esprit dans lequel j'aborde ce problème. Je vous prie donc de bien vouloir retirer votre amendement. Sinon, je serai contrainte d'émettre, au nom du Gouvernement, un avis défavorable, ce qui serait dommage ! (*Sourires.*)

M. le président. Monsieur Dallier, l'amendement n° 163 est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. Si j'osais, madame la ministre, je vous proposerais un échange de bons procédés à valoir pour les amendements que je présenterai par la suite! (*Nouveaux sourires.*) Mais je ne vais pas aller jusque-là...

Cela dit, mon amendement me semblait apporter une précision utile. M. le rapporteur a tenté de me démontrer que mes préoccupations étaient prises en compte. Honnêtement, reconnaissez que, lorsqu'on évoque les circonstances locales, cela peut concerner beaucoup de choses, mais qu'à aucun moment n'est véritablement visée la situation du preneur! Le texte dont vous avez donné lecture est vraiment très général.

Je le redis, je n'ai pas de problème sur la décote à 100 %. Cela étant, le Parlement aurait pu guider l'État. Certes, madame la ministre, vos propos pourront faire foi. Je vais donc retirer l'amendement, mais je pense que nous aurions pu aller plus loin. Au moins le débat qui vient d'avoir lieu aurait-il permis de préciser les intentions du Parlement.

M. le président. L'amendement n° 163 est retiré.

L'amendement n° 156, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

Alinéa 12

Après les mots :

en accession à la propriété

insérer le mot :

sécurisée

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 157, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

Alinéa 13, première phrase

Remplacer cette phrase par une phrase ainsi rédigée :

« L'acquéreur accédant qui souhaite revendre son logement dans un délai suivant l'acquisition est tenu d'en informer l'autorité administrative compétente de l'État; ce délai est fixé dans la convention prévue au IV et ne peut être inférieur à cinq ans ni supérieur à vingt ans. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 36 rectifié *bis*, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Alinéa 16

Remplacer les mots :

à construire

par les mots :

à réaliser

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Dans la mesure où l'État s'engage à mettre à disposition du foncier bâti et non bâti pour la réalisation de logements sociaux, nous ne pouvons pas parler de logements « à construire ». L'objet de cet amendement, rectifié à la demande du rapporteur, est de remplacer ces mots par le terme « à réaliser », qui englobe à la fois la construction et la réhabilitation.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. La commission est favorable à cet amendement, rectifié à sa demande.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement est favorable à cet amendement, qui apporte une précision juste et pertinente.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 36 rectifié *bis*.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 37 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Alinéa 16

Compléter cet alinéa par les mots :

dans le respect des objectifs des documents d'urbanisme et avec un souci de mixité de programmes

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Le projet de loi mentionne la réalisation d'une convention entre l'État et l'acquéreur du terrain cédé par l'État, convention qui détermine le contenu du programme de logements à réaliser.

Je propose, par cet amendement, que la convention indique que ce projet doit être réalisé dans le respect des SCOT et avec un souci de mixité de programmes.

Je prendrai le cas de grandes emprises foncières qui, dans un objectif de mixité sociale, ne doivent pas concentrer uniquement des programmes de logements sociaux. Ces projets, qui peuvent être directement proposés à l'État par un organisme HLM ou même un promoteur immobilier, ne peuvent être élaborés sans concertation avec les élus de ces mêmes territoires et donc sans tenir compte des objectifs de nos documents d'urbanisme.

Je peux vous proposer, monsieur le rapporteur, de modifier cet amendement et de remplacer les mots : « dans le respect des objectifs des documents d'urbanisme et avec un souci de mixité de programmes » par la phrase : « Cette convention intégrera le permis de construire dudit programme délivré par l'autorité compétente » si vous jugez cette formulation mieux adaptée à l'explication que je viens de donner.

Nous avons eu un débat en commission. Je m'interroge sur la rédaction qui refléterait le mieux cette discussion.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Nous avons eu, en effet, un débat sur ce point. Le présent amendement vise à préciser que le programme de logements doit respecter les objectifs des documents d'urbanisme et le souci de mixité des programmes.

Votre première préoccupation, madame la sénatrice, est, à mon sens, totalement satisfaite. Il va de soi que le programme de construction devra respecter les objectifs des documents d'urbanisme. Je ne vois pas comment il pourrait en être autrement! En revanche – et je répons là à votre deuxième préoccupation – il me semble inopportun de préciser que ce programme devra respecter le souci de mixité des programmes. Tout dépend, en effet, de la taille du programme de construction et du contexte local.

Je suis donc défavorable à cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame la sénatrice, cet amendement pose le même problème qu'une de vos propositions précédentes : il empêche la révision du document à partir du moment où le projet de cession est engagé. Autrement dit, il faut que cette révision ait lieu de manière anticipée. Du coup, votre proposition risque de rallonger les délais qui permettent la réalisation des opérations.

J'émetts, comme précédemment, un avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Tous ces amendements ont été rédigés dans un esprit trop restrictif. On peut très bien imaginer qu'une opération donnée, pour laquelle un terrain a été mis à disposition, ne crée pas de mixité, alors que son environnement y contribue.

Ce sont les circonstances locales qui doivent être prises en compte, et pas simplement la mixité induite par le programme proprement dit.

Je suis donc, moi aussi, défavorable à cet amendement.

M. le président. Madame Létard, l'amendement n° 37 rectifié est-il maintenu ?

Mme Valérie Létard. Je tiens à dire à M. le président de la commission que la motivation qui m'a animée dans la rédaction de tous les amendements que j'ai déposés ne correspond absolument pas à ce qu'il a décrit. J'estime qu'il doit y avoir une cohérence entre la mixité favorisée à l'échelle d'un programme et une mixité plus large. En proposant ces amendements, notre objectif n'est pas de restreindre, mais d'élargir cette cohérence.

Je maintiens donc l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 37 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 181, présenté par M. Labbé, Mmes Aïchi, Archimbaud, Ango Ela, Benbassa, Blandin et Bouchoux, MM. Dantec, Desessard et Gattolin, Mme Lipietz et M. Placé, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 16

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Les données dont l'État dispose sur le patrimoine naturel du terrain faisant l'objet de la cession sont annexées à cette convention. Celle-ci prévoit que l'acquéreur s'engage, pour les terrains de plus de 10 000 m² de surface, à compléter, en tant que de besoin, ces données eu égard aux exigences de l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1 du code de l'environnement, et ce sans préjudice des dispositions établissant les conditions dans lesquelles cette étude est rendue obligatoire.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Cet amendement relatif à la biodiversité concerne certains terrains faisant l'objet d'une cession, situés en cœur de ville ou en périphérie immédiate et qui, étant à l'état naturel ou semi-naturel, sont de ce fait potentiellement riches en biodiversité.

Il vise à favoriser la connaissance de la biodiversité et, le cas échéant, à tenir compte de celle-ci dans le futur projet d'aménagement. Il s'agit pour l'État, concerné en qualité de

cédant, de se montrer à la fois exemplaire et exigeant dans la prise en compte des orientations du Grenelle en matière de biodiversité.

Cet engagement de l'acquéreur concerne les terrains d'une superficie supérieure à un hectare et présente donc un intérêt en termes de biodiversité.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. Notre collègue Joël Labbé propose que la convention conclue entre l'autorité compétente de l'État et l'acquéreur du terrain comprenne en annexe les données dont l'État dispose sur le patrimoine naturel du terrain. Pour les terrains de plus de 10 000 mètres carrés, l'acquéreur complète ces données en tant que de besoin.

Je considère, pour ma part, que l'objectif de l'article 1^{er} est l'efficacité. Or cet amendement aurait pour conséquence d'alourdir la procédure prévue. La commission a donc émis un avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le sénateur, la transition environnementale est, au même titre que le logement, l'une des priorités que le Gouvernement souhaite mettre en œuvre. Cet état d'esprit animera d'ailleurs la conférence environnementale qui sera ouverte, après-demain, par le Président de la République.

Cet amendement est de nature à améliorer la prise en compte de la biodiversité dans les projets d'aménagement, surtout lorsqu'ils portent sur de grandes surfaces. Ces projets peuvent avoir un impact important dès lors qu'ils constituent, par exemple, des espaces non artificialisés, parfois rélictuels et remarquables, au centre des unités urbaines.

Votre amendement a du sens. Il existe d'ores et déjà, effectivement, un certain nombre de dispositifs visant à préserver la biodiversité. Lors de la conférence environnementale, nous allons travailler sur cette question de manière très attentive, dans la mesure où la disparition d'un certain nombre d'espèces représente un risque pour l'ensemble la civilisation.

Une meilleure connaissance de la biodiversité permet également d'intégrer très en amont d'éventuelles procédures en termes de protection des espèces ou de réparation. Je considère que cet ajout est potentiellement utile à ce projet de loi, que nous avons voulu, comme je l'ai dit, relativement simple et robuste.

Par conséquent, et ayant bien entendu l'avis du rapporteur, je m'en remets à la sagesse de la Haute Assemblée.

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote.

M. Joël Labbé. Je ne pense pas que cet amendement alourdisse la procédure.

M. le rapporteur a évoqué l'efficacité. Trop souvent, au nom de l'efficacité, qu'elle soit économique ou sociale, la biodiversité est laissée de côté !

Je maintiens cet amendement car, j'y insiste, la prise en compte de la biodiversité n'alourdira pas les dossiers. Au demeurant, l'État, dans ce domaine, doit se montrer exemplaire et exigeant.

M. le président. La parole est à M. Jacques Mézard, pour explication de vote.

M. Jacques Mézard. Nous voterons contre cet amendement, car il faut savoir ce que l'on veut ! En l'occurrence, il s'agit de trouver des terrains à bâtir pour construire des logements.

Si l'on considère que l'État vend, pour y construire des logements, des terrains où la biodiversité est en danger, on est dans une situation totalement ubuesque ! Nous commençons à en avoir l'habitude avec certaines propositions ... Restons dans la voie de bon sens !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 181.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 58 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Alinéa 17, seconde phrase

Après les mots :

dans le délai de cinq ans,

insérer les mots :

sauf cas de force majeure,

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. L'objet de cet amendement est de prolonger le délai de cinq ans actuellement ouvert par le texte pour la réalisation d'un programme de logements sociaux après cession d'un terrain de l'État ou de l'un de ses établissements publics en cas de force majeure.

Il convient de ne pas limiter les motifs permettant de prolonger ce délai, car on peut très bien se trouver dans une situation non prévue par le texte.

Je prendrai un exemple tout simple. Dans le cadre d'une opération de réalisation de logements sociaux, on est tenu d'émettre un appel d'offres avec des prix de référence. Imaginons qu'un architecte ait établi les plans, qu'un jury de concours ait été désigné et que les prix de référence soient dépassés de 20 %, alors même que les délais sont d'ores et déjà serrés. Si l'on inscrit très clairement dans la loi la possibilité de prolonger le délai sans indiquer toutes les raisons qui pourraient justifier cette prolongation, on se retrouvera dans des situations difficiles ! En effet, des acteurs associatifs opposés au projet pourront éventuellement s'engouffrer dans la brèche ouverte dans le texte et en profiteront pour déposer des recours.

Je pense, pour ma part, qu'il fallait plutôt élargir cette possibilité d'allonger les délais, car les opérations de construction de logements locatifs sont parfois très compliquées.

Je prends un autre exemple. Vous montez une opération de construction et vous avez obtenu pour ce faire un permis de construire. Or le terrain concerné, de taille assez importante, est occupé par des caravanes. Pendant cinq ou six mois, les travaux ne peuvent commencer. Que fait-on si rien n'est prévu dans le texte ?

La force majeure avait l'intérêt d'ouvrir tout le champ des possibles.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Nous avons longuement débattu de cette question en commission.

Je souhaite, mon cher collègue, que vous retiriez cet amendement, dans la mesure où la commission a accepté l'amendement n° 116 visant à permettre, dans deux cas

bien précis, d'allonger le délai : en cas de recours, jusqu'au moment où le recours est purgé, et en cas de fouille archéologique. Votre amendement est donc en partie satisfait.

Par ailleurs, à mon sens, l'exemple que vous venez de citer ne relève pas de la force majeure.

Si vous ne retiriez pas cet amendement, la commission émettrait un avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement laisse trop de marge de manœuvre et d'interprétation sur la question des délais.

L'amendement n° 116, auquel a fait référence le rapporteur et qui modifie de manière significative le projet de loi, me semble constituer une bonne solution, car il permet de sécuriser la cession des terrains et la vocation de celle-ci.

C'est pourquoi je suis défavorable au présent amendement.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Mon cher collègue, le premier cas que vous avez présenté ne constitue pas un bon exemple. Pour ma part, en tant que président de commission d'appel d'offres, je sais très bien comment ajuster les programmes en cas de dépassement des prix plafond : soit on relance un appel d'offres avec des prestations différentes, soit on diminue le nombre de mètres carrés.

Les opérateurs savent respecter les marges qui leur sont imposées dans le cadre d'appels d'offres. Encore une fois, comme l'a dit le rapporteur, le cas que vous avez cité ne relève pas de la force majeure.

Cela étant dit, je souhaiterais savoir, madame la ministre, si vous tiendrez la promesse faite par votre prédécesseur de sortir un décret sur les recours abusifs avant la fin du mois de mars. Nous sommes déjà au mois de septembre et nous attendons tous ce texte visant à pénaliser les recours abusifs qui nous submergent, en particulier ceux qui sont relatifs aux logements sociaux. Il est important de pouvoir se prémunir contre les manœuvres dilatoires.

M. le président. La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Comme je l'ai dit hier lors de la discussion générale, nous avons fait le choix d'introduire des dispositions législatives. C'est sans doute pour cette raison que le décret n'est pas sorti. Dans le cadre législatif actuel, les dispositions prévues dans un décret ne seraient pas suffisantes pour s'attaquer à la racine de ce mal que tout un chacun connaît, le développement de ces recours abusifs. Il faudra donc prévoir un cadrage législatif précis pour éviter ces dérapages.

Je vous propose d'opérer ce cadrage lors de l'examen du projet de loi qui sera présenté au printemps et qui réglera précisément cette question. Vous aurez d'ici là plusieurs mois pour réfléchir et travailler sur le sujet.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Cela nous changera ! *(Sourires.)*

M. le président. Monsieur Dubois, l'amendement n° 58 rectifié est-il maintenu ?

M. Daniel Dubois. On ne peut pas tout maîtriser dans le texte ! Je suis intimement persuadé que, dans certains cas imprévus, nous rencontrerons des difficultés.

Nous allons ouvrir à un certain nombre d'associations de riverains défavorables à la construction de logements locatifs à proximité de chez eux la possibilité juridique d'intervenir et de s'engouffrer dans la brèche ouverte par le texte. La force majeure, parce qu'elle est imprévisible et indépendante de l'opérateur, permettait d'ouvrir un champ de protection beaucoup plus large.

Je maintiens l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Claude Dilain, pour explication de vote.

M. Claude Dilain. Les exemples évoqués par M. Dubois montrent à quel point la force majeure est un concept très vague. Je pensais même qu'il allait parler des *tsunamis*...

Par ailleurs, je suis inquiet de cette volonté d'allonger les délais. Nos savons en effet qu'il s'agit d'opérations complexes pour lesquelles on est tenu d'aller vite. En retenant des motifs assez flous, nous donnons la possibilité aux intéressés de trouver de bonnes excuses pour aller lentement, et des opérations risquent de ne jamais parvenir à leur terme.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 58 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 25, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 17, seconde phrase

Après le mot :

applicables,

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. L'article 1^{er} organise la décote réalisée lors de l'aliénation des terrains de l'État, décote plus ou moins importante, qui peut même aller jusqu'à la gratuité pour le logement social, l'objet du projet de loi étant de permettre la construction effective de logements publics au nom de l'intérêt général.

Or ce même article prévoit que, « en cas de non-réalisation du programme de logements dans le délai de cinq ans, outre le montant des indemnités contractuelles applicables », l'État peut choisir « soit la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur, soit le remboursement de la décote ».

Pour notre part, nous considérons qu'en dehors des objectifs fonciers qui guident le texte le patrimoine de l'État doit être préservé en sa propriété.

Afin de renforcer la réalisation des objectifs consentis par les bénéficiaires de la convention, nous proposons donc que, dans l'hypothèse de la non-réalisation du programme de logements, la seule sanction soit la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur, ce qui me paraît correspondre parfaitement à l'objet du projet de loi.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. L'alinéa 17 de l'article 1^{er} prévoit en effet qu'en cas de non-réalisation du programme de logements dans le délai de cinq ans l'État peut choisir entre

deux options : la résolution de la vente sans indemnité ou le remboursement de la décote. Mme Schurch souhaite que, par principe, la résolution de la vente sans indemnité s'applique.

Nous en avons débattu ce matin en commission et, pour ma part, je partage ce point de vue. Avec le remboursement de la décote, le terrain pourrait finalement être utilisé à tout autre chose et bénéficier d'une plus-value par rapport aux prix du marché.

Je suis donc favorable à cet amendement sous réserve d'une légère rectification, car il ferait sinon « tomber » des amendements que nous présenterons tout à l'heure. Au lieu de « rédiger ainsi la fin de cet alinéa », il conviendrait d'écrire : « rédiger ainsi la fin de cette phrase ».

M. le président. Madame Schurch, acceptez-vous la rectification proposée par M. le rapporteur ?

Mme Mireille Schurch. Tout à fait.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 25 rectifié, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, qui est ainsi libellé :

Alinéa 17, seconde phrase

Après le mot :

applicables,

rédiger ainsi la fin de cette phrase :

la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur.

Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement rectifié ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Partageant la volonté de ne pas instituer un dispositif trop bloquant dans certaines situations, je m'en remets à la sagesse du Sénat sur cet amendement ainsi rectifié.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 49 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Alinéa 17

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Toutefois, en cas de difficultés particulières pour la mise en œuvre opérationnelle du programme qui peuvent être notamment dues à des procédures juridiques ou recours administratifs, des travaux de dépollution ou de fouilles archéologiques, le délai de cinq ans pourra être prolongé d'une durée qui ne pourra excéder deux ans.

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Cet amendement vise à tenir compte, dans le délai de cinq ans prévu pour la réalisation du programme de logements, des aléas qui peuvent intervenir et décaler sa réalisation.

Tous les élus locaux le savent, nous ne sommes jamais à l'abri d'un recours, de travaux de dépollution ou de fouilles archéologiques complémentaires.

Il nous semble donc utile de prévoir la possibilité d'une prolongation du délai de cinq ans de deux ans supplémentaires maximum.

M. le président. L'amendement n° 84 rectifié, présenté par M. Jarlier et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Alinéa 17

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Ce délai est suspendu pendant la durée des recours contentieux, des opérations de dépollution et des chantiers de fouille archéologique.

La parole est à M. Pierre Jarlier.

M. Pierre Jarlier. Cet amendement vise à introduire de la souplesse dans l'application du délai de cinq ans au terme duquel la collectivité devra s'acquitter d'indemnités et rétrocéder le terrain ou rembourser la décote en cas de non-réalisation du programme.

Je propose un aménagement qui, tout en étant compatible avec la lutte contre la spéculation, permette la prise en compte des difficultés que peut rencontrer un maître d'ouvrage. On sait en effet que la réalisation de programmes de construction s'accompagne souvent d'aléas juridiques ou techniques, comme les recours contentieux, les fouilles archéologiques ou la dépollution.

C'est pourquoi je propose, dans cet amendement très proche de celui que la commission va présenter, que ces éléments imprévus, qui seront cependant bien énumérés dans le texte, neutralisent l'application du délai de cinq ans.

M. le président. L'amendement n° 116, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 17

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

Ce délai est suspendu en cas de recours devant la juridiction administrative contre une autorisation administrative requise pour la réalisation de ce programme, à compter de l'introduction du recours et jusqu'à la date à laquelle la décision de la juridiction devient définitive. Il est également suspendu, en cas de prescription de fouilles d'archéologie préventive en application de l'article L. 522-2 du code du patrimoine, pendant la durée des opérations de fouilles.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. Cet amendement est en effet de la même veine que les précédents.

L'article 1^{er} précise que l'opération de construction doit être réalisée dans un délai de cinq ans sous peine de résolution de la vente ; l'amendement proposé par la commission vise à prévoir la suspension de ce délai en cas de recours ou de fouilles archéologiques.

Je demande, monsieur le président, le vote par priorité de cet amendement, qui satisfait d'ailleurs largement les deux autres amendements en discussion commune.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cette demande de priorité ?

Mme Cécile Duflot, ministre. J'y suis favorable, car j'estime que l'amendement de la commission est plus pertinent que les amendements n° 49 rectifié et 84 rectifié, sur lesquels j'émetts un avis défavorable.

M. le président. La priorité est de droit.

La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote sur l'amendement n° 116.

Mme Valérie Létard. Je me permets de faire une suggestion à M. le rapporteur.

Ces amendements ont le même objet. Si l'amendement de la commission répond effectivement davantage aux enjeux et est, en tout cas, mieux « bordé » par rapport au texte, ne serait-il pas envisageable de le sous-amender pour y ajouter les travaux de dépollutions, qui constituent un réel aléa dans de nombreux cas ?

Tout en respectant la rédaction et l'équilibre de cet amendement, cela permettrait de donner le temps de dépolluer correctement et sans pénaliser pour autant le programme les terrains pollués mis à disposition, et donc de mobiliser ceux-ci. Je pense, par exemple, aux terrains de RFF, sur lesquels se trouvent souvent des bâtiments dans lesquels les locomotives étaient entretenues.

M. le président. La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

M. Pierre Jarlier. Si l'on y ajoute les opérations de dépollution, l'amendement de la commission est, en dehors de la forme, exactement identique au mien.

J'ai déjà eu l'occasion de dire à M. le rapporteur, lors de mon audition en tant que membre de l'Association des maires de France, que la prise en compte de la dépollution était une demande particulière de celle-ci. À l'instar de Mme Létard, je serais donc prêt à me rallier à l'amendement n° 116 si les opérations de dépollution y étaient ajoutées.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. La commission ne peut pas accepter d'ajouter la dépollution, sujet dont nous avons débattu ce matin.

D'abord, lorsqu'une parcelle qui va être cédée est vendue, elle est vendue à sa valeur vénale, valeur dans laquelle est intégrée la pollution éventuelle du terrain. Toutes les discussions que l'on peut avoir avec des acquéreurs potentiels, dont on verra l'identité tout à l'heure, le montrent.

Ensuite, dans 95 % des cas, pour ne pas dire dans 100 % des cas, la pollution est connue – si, comme c'est généralement le cas, le terrain est en friche et est délaissé, on sait qu'il y a une pollution –, alors que l'amendement que la commission propose prend en compte deux aléas qui ne peuvent pas être anticipés ou connus au moment de l'acquisition du terrain : les recours, qui, même s'ils sont de plus en plus prévisibles, constituent un risque de retard inconnu, et les fouilles archéologiques, dont ce n'est pas tant la probabilité que la durée, en fonction de la nature du terrain, qui est ici en cause, problèmes auxquels nous avons tous été confrontés en tant qu'élus de proximité, que maires ou que présidents d'EPCI.

Pour ces raisons, je ne peux pas répondre à votre appel, madame Létard et monsieur Jarlier.

M. le président. La parole est à M. Pierre Jarlier.

M. Pierre Jarlier. L'amendement n° 116 représentant malgré tout une avancée, puisqu'il permet de neutraliser les retards dus tant aux contentieux qu'aux fouilles archéologiques, je le voterai.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 116.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements n° 49 rectifié et 84 rectifié n'ont plus d'objet.

L'amendement n° 76, présenté par M. Collomb, est ainsi libellé :

Alinéa 18

Après le mot :

consenti

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

ou, en cas de réalisation d'un volume supérieur de logements sociaux, la réévaluation de la décote.

Cet amendement n'est pas défendu.

L'amendement n° 164, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, MM. P. Leroy, Karoutchi et Buffet et Mme Jouanno, est ainsi libellé :

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

II. – La mise en œuvre du présent article fait l'objet d'un rapport annuel remis au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi.

Ce rapport présente notamment, dans chaque département, la liste des terrains disponibles, le détail des terrains cédés au cours de l'année écoulée, les modalités et le prix de leur cession ainsi que l'état des réalisations achevées ou programmées.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Encore un rapport, diront certains ! Cela étant, dès lors que, tout au long de la discussion, il nous est demandé de laisser à l'État les plus grandes marges de manœuvre pour fixer les prix de cession, la moindre des choses serait que, annuellement, le Gouvernement rende un rapport au Parlement afin de lui indiquer quels ont été les terrains vendus, à quels prix et dans quelles conditions.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Vous savez comme moi, mon cher collègue, que nos commissions – la commission des affaires économiques comme celle des finances – n'aiment pas les rapports. Ou ils ne sont jamais remis, ou ils le sont, mais pas au moment voulu ! Cette position, très réservée et constante, a d'ailleurs été défendue hier en commission, à propos d'un autre rapport, par l'un de nos collègues appartenant à votre groupe.

L'avis de la commission est donc défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Dallier, je partage votre souci de voir la liste des cessions dressée avec une grande exactitude et une grande précision. J'estime simplement que, étant donné l'engagement très fort du Gouvernement dans cette démarche, une disposition législative n'est pas nécessaire.

Je m'engage à ce que le bilan soit dressé, comme il le sera d'ailleurs aussi s'agissant des autres articles et notamment des dispositions relatives aux pénalités, avec exactitude et régularité, ce qui permettra d'identifier les terrains cédés, leurs prix, le montant des décotes et les logements programmés sur lesdits terrains.

Fort de la conviction que le Gouvernement n'a pas besoin d'une disposition législative pour respecter ses engagements, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

M. le président. La parole est à Mme Nathalie Goulet, pour explication de vote.

Mme Nathalie Goulet. Il existe déjà une commission, qui a d'ailleurs été présidée par un député de l'Orne, chargée de tenir à jour les comptes du patrimoine de l'État – ce qui reste à vendre, ce qui a été vendu et à quel prix –, dont la compétence a été étendue l'année dernière en loi de finances par Mme Bricq à ces sortes d'engagements « hors bilan » que sont les baux consentis par l'État.

Il me semble que le souhait de M. Dallier est satisfait par l'existence de cette commission, que nous pourrions utilement interroger, nous parlementaires, dans le cadre de la commission des affaires économiques, pour assurer le suivi de la mise en œuvre du projet de loi que vous défendez, madame la ministre.

M. le président. Monsieur Dallier, l'amendement n° 164 est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. Le premier rôle du Parlement, c'est de voter la loi.

Certes, la loi peut être plus ou moins contraignante ; celle-ci l'est très peu. Le Gouvernement a en effet émis un avis défavorable, souvent à juste titre, sur tous les amendements qui visaient à restreindre sa capacité d'action. Or le mien, sur la prise en compte du potentiel financier des preneurs, ne le contraint pas beaucoup.

Certes, madame la ministre, nous vous avons entendue et nous vous faisons confiance. Mais le second rôle du Parlement, c'est de contrôler l'action du Gouvernement. Encore faut-il qu'il dispose pour cela de moyens. Il existe un très grand nombre de commissions et beaucoup de rapports sont rendus, mais, sur un sujet aussi aigu – le patrimoine de l'État, ce n'est pas rien –, dont l'objet est de construire du logement social, avec toute la liberté de manœuvre que le Parlement accorde au Gouvernement, exiger de ce dernier qu'il remette annuellement un rapport recensant l'ensemble des terrains qui ont été cédés et à quel prix, ne me semble pas excessif !

Madame la ministre, tout à l'heure, vous avez accepté d'inclure le conseil régional de l'habitat dans la boucle et de lui soumettre au préalable vos listes. Et, dans le même temps, vous refuseriez au Parlement de recevoir un rapport indiquant dans quelles conditions le Gouvernement a effectué ces opérations ! Le Parlement n'est-il pas un interlocuteur au moins aussi valable que le Conseil régional de l'habitat ? Dans la région d'Île-de-France, qui compte 12 millions d'habitants, croyez-vous que les membres de ce conseil seront capables de savoir si un terrain a été oublié à tel endroit et s'il aurait pu être mis à disposition ? Franchement non !

Il faut faire preuve d'un peu d'égards vis-à-vis du Parlement, madame la ministre. De toute façon, il vous restera une grande latitude d'action !

Par conséquent, je ne retire pas cet amendement, que je vous demande d'adopter, mes chers collègues.

MM. Jean-Pierre Chauveau et Ladislav Poniatski. Très bien!

M. le président. La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote.

Mme Mireille Schurch. Cette demande est légitime. Nous examinons un nouveau projet de loi, qui prévoit la cession gratuite de terrains de l'État. Il me semble par conséquent pertinent qu'un rapport d'étape soit transmis pour chaque département, ainsi que le prévoit cet amendement.

Le Parlement aura tout intérêt à bénéficier régulièrement de ces informations. Certes, madame la ministre, vous avez déclaré que vous le feriez spontanément, mais il nous paraît utile de prévoir une communication précise de ce qui se sera déroulé chaque année. Nous voterons par conséquent cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 164.

(L'amendement est adopté.) – (Applaudissements sur les travées de l'UMP.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 1^{er}, modifié.

J'ai été saisi d'une demande de scrutin public émanant de la commission.

Je rappelle que l'avis de la commission est favorable, de même que celui du Gouvernement.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(Le scrutin a lieu.)

M. le président. Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à procéder au dépouillement du scrutin.

(Il est procédé au dépouillement du scrutin.)

M. le président. Voici le résultat du scrutin n° 132 :

Nombre de votants	346
Nombre de suffrages exprimés	317
Majorité absolue des suffrages exprimés	159
Pour l'adoption	177
Contre	140

Le Sénat a adopté.

Article 2

① Après l'article L. 3211-13 du même code, il est inséré un article L. 3211-13-1 ainsi rédigé :

② « Art. L. 3211-13-1. – I. – Nonobstant les dispositions législatives particulières applicables aux établissements publics de l'État, les dispositions de l'article L. 3211-7 peuvent être rendues applicables, dans des conditions fixées par des décrets en Conseil d'État, à l'aliénation des terrains appartenant à leur domaine privé ou dont la gestion leur a été confiée par la loi.

③ « La liste des établissements publics concernés est établie par décret.

④ « II. – Les décrets en Conseil d'État mentionnés au I peuvent adapter les modalités de détermination du prix de cession prévues à l'article L. 3211-7, pour tenir compte de la situation de chaque établissement et du volume des cessions envisagées. Ces décrets déterminent en outre les cas dans lesquels l'établissement public est substitué à l'État pour l'application de cet article. »

M. le président. Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 85, présenté par M. Jarlier, est ainsi libellé :

Alinéas 2 et 3

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« Art. L. 3211-13-1. – I. – Les dispositions de l'article L. 3211-7 sont rendues applicables, dans des conditions fixées par des décrets en Conseil d'État, à l'aliénation des terrains, appartenant à leur domaine privé ou dont la gestion leur a été confiée par la loi, des établissements publics visés par les dispositions de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme. »

La parole est à M. Pierre Jarlier.

M. Pierre Jarlier. Cet amendement vise à fixer la liste des établissements publics de l'État concernés par l'obligation de cession avec décote. Si l'on peut comprendre que les modalités de décote soient définies au cas par cas, en fonction de la situation spécifique de chaque établissement concerné, je vous avoue que je cerne assez mal l'intérêt d'identifier par décret lesdits établissements. Nous nous accordons tous sur une liste minimale d'établissements publics concernés, y compris le Gouvernement, qui a évoqué RFF ou la SNCF lors de la présentation de ce projet de loi. Une première liste des terrains concernés par cette réforme est accessible sur le site du ministère de l'égalité des territoires et du logement et elle comporte déjà des terrains appartenant à ces établissements publics. Dans ces conditions, pourquoi ne pas l'inscrire dès maintenant dans la loi ?

Cela permettrait d'aller plus vite. Au cours de l'examen de l'article 1^{er}, j'ai insisté sur cette exigence de rapidité pour répondre à la nécessité de trouver du foncier. Attendre la publication d'un décret nous fera perdre du temps. Autant préciser d'emblée dans la loi les établissements publics sur lesquels nous sommes d'accord.

M. le président. L'amendement n° 117, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. Alinéa 2

1° Remplacer les mots :

peuvent être rendues applicables, dans des conditions fixées par des décrets en Conseil d'État,

par les mots :

sont applicables, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État ;

2° Après le mot :

terrains

insérer les mots :

, bâtis ou non,

II. Alinéa 3

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le premier alinéa s'applique aux établissements publics visés à l'article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public "Réseau ferré de France" en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article L. 2141-1 du code des transports et à l'article L. 4311-1 du même code, ainsi qu'aux établissements publics dont la liste est fixée par décret. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérît-Débat, *rapporteur*. Cet amendement vise à clarifier la rédaction de l'article 2 et à permettre que soient inscrits dans le projet de loi les établissements publics sur lesquels tout le monde s'accorde et qui ont été mentionnés à plusieurs reprises lors des auditions que j'ai organisées : Réseau ferré de France, la SNCF et Voies navigables de France. Les autres figureront sur une liste fixée par décret.

Tel est le sens de cet amendement sur lequel, monsieur le président, je demande un vote par priorité. Si ce texte était adopté, les autres amendements en discussion commune seraient alors satisfaits.

M. le président. L'amendement n° 129, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Après le mot :

terrains

insérer les mots :

bâties ou non

La parole est à M. Jacques Mézard.

M. Jacques Mézard. Je pense que cet amendement sera bientôt satisfait...

Il arrive que le diable se loge dans les détails. C'est la raison pour laquelle nous avons souhaité préciser la nature des terrains appartenant aux établissements publics et susceptibles de faire l'objet d'une décote : ils peuvent être « bâties ou non ». Cela a une portée non négligeable ; M. le rapporteur vient de le souligner et a repris la formulation adoptée à l'article 1^{er} pour les terrains appartenant à l'État.

J'en viens maintenant au fond de cet article. Certains de nos collègues, évoquant notamment les difficultés financières de RFF, ont pu estimer que l'on déshabillait Paul pour habiller Jacques. De toute façon est-il normal que l'État et les établissements publics de l'État bénéficient de la spéculation immobilière, ainsi que cela a été rappelé hier au cours de la discussion générale ?

Certains des terrains appartenant à ces établissements ont été mis en vente à un prix largement supérieur à celui qu'avaient estimé les domaines, un prix incompatible avec les opérations de logement aidé. Pour débloquer les initiatives, nous devons mobiliser le foncier disponible, qu'il soit public ou privé. Nous nous félicitons donc que ce dispositif de décote s'applique aux établissements publics de l'État, et nous attendons des mesures fortes pour le foncier privé.

J'ai cependant un regret à exprimer, monsieur le rapporteur. Nous avons proposé de fixer à l'article 1^{er} un taux minimum de logement locatif social à réaliser pour bénéficier de la décote, qui s'élève à 50 % pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et à 20 % pour les autres communes, mais les fourches caudines de la commission des finances sont passées par là, dans des conditions qui ne m'ont pas convaincu... On nous a proposé une session de rattrapage, avec une formulation plus vague et l'assurance que le Gouvernement déposerait un sous-amendement, mais nous n'avons pas souhaité entrer dans ce type d'arrangement. Nous considérons en effet que ce texte a déjà subi suffisamment d'errements procéduraux ; il n'est pas besoin d'en rajouter.

Madame la ministre, si le Gouvernement doit céder ses terrains avec décote, cela n'a aucun sens d'y construire autre chose que des logements sociaux et, si le Gouvernement va jusqu'à céder des terrains gratuitement, il faut qu'il exige une part substantielle de logement très social afin d'accueillir les ménages les plus fragilisés. Nous comptons sur vos efforts en ce sens.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur la priorité de l'amendement n° 117, demandée par M. le rapporteur ?

Mme Cécile Duflot, *ministre*. Le Gouvernement ne s'y oppose pas.

M. le président. La priorité est de droit.

Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement ?

Mme Cécile Duflot, *ministre*. Certains établissements publics, notamment RFF, la SNCF, Voies navigables de France et l'AP-HP sont d'ores et déjà impliqués dans le programme de mobilisation 2012-2016 pour des volumes de cession très divers sans pour autant représenter la totalité des établissements pouvant être mobilisés à terme. Il faut faire preuve de souplesse afin de tenir compte de leur situation économique. Renvoyer à un décret la fixation de la liste des établissements publics de l'État concernés par le dispositif de cession avec décote apporterait cette nécessaire souplesse en permettant à la fois de prendre en compte les situations particulières des différents établissements et de s'adapter dans la durée aux évolutions de la liste issue du recensement de leur patrimoine mutable. Le Gouvernement ne souhaite donc pas que cette liste soit figée par son inscription dans la loi.

M. le rapporteur propose de mentionner explicitement trois établissements publics. Il ne nous semble pas utile de les faire figurer dans la loi. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

M. Pierre Jarlier. La commission a déposé un amendement correspondant tout à fait à l'esprit de celui que j'ai présenté. Je retire donc ce dernier, et je voterai l'amendement n° 117, car il est important de préciser le nom de ces établissements publics afin d'accélérer la mise à disposition de leurs terrains – ils en possèdent beaucoup – pour y construire des logements sociaux.

M. le président. L'amendement n° 85 est retiré.

La parole est à M. Claude Dilain, pour explication de vote.

M. Claude Dilain. Les précisions apportées par l'amendement de la commission nous paraissent utiles ; le groupe socialiste votera donc cet amendement.

M. le président. La parole est à Mme Nathalie Goulet, pour explication de vote.

Mme Nathalie Goulet. Je voterai moi aussi cet amendement : toute personne ayant eu affaire à RFF au moins une fois dans sa vie sait qu'il faut être prudent s'agissant de cet établissement, avec lequel il est extrêmement difficile de traiter. Par conséquent, les précisions apportées par l'amendement de la commission me semblent absolument nécessaires.

M. le président. La parole est à M. Alain Fouché, pour explication de vote.

M. Alain Fouché. Nous avons parlé du logement social – c'est bien naturel –, mais il faut aussi assurer une certaine mixité dans les terrains cédés.

D'autre part, s'agissant de RFF, il faut savoir que, si cet établissement est endetté, c'est parce qu'il a récupéré toutes les dettes de la SNCF et parce que l'État et les collectivités territoriales lui demandent régulièrement d'effectuer des travaux sans s'assurer de l'existence d'un financement.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Je voudrais préciser que les trois établissements mentionnés dans mon amendement figurent également dans l'étude d'impact. On estime que leur foncier représente 30 000 logements potentiels ; cela me semble particulièrement significatif.

Par ailleurs, en tant qu'élus de terrain connaissant les réalités – nous le sommes tous –, ...

M. Philippe Dallier. Plus pour longtemps ! (*Rires sur les travées de l'UMP.*)

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Vous parlez pour vous sans doute... Il faut se méfier des prédictions.

Beaucoup d'entre nous sont confrontés régulièrement à la problématique du foncier détenu par les établissements publics. De nombreux exemples – RFF a ainsi été mentionné plusieurs fois – ont été cités lors de la discussion générale ; je pense notamment à ce terrain bien situé qu'il n'est pas possible d'acheter, ou à ces autres pour lesquels les décotes de 25 % ou 35 % qui étaient prévues n'ont pratiquement jamais été appliquées... Il faut donc que la loi soit claire : pourquoi ne pas citer les trois établissements en question dès lors qu'ils sont mentionnés dans l'étude d'impact et que nous savons tous, en tant qu'élus locaux, qu'ils sont les premiers concernés ?

M. le président. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

M. Daniel Dubois. Monsieur le rapporteur, vous citez trois établissements publics, mais n'y en a-t-il pas d'autres ? Votre dispositif ne serait-il pas fragilisé par ce choix de n'en citer que trois ?

Un sénateur du groupe UMP. On peut penser à l'AP-HP, par exemple.

M. Daniel Dubois. Je m'interroge : pourquoi trois plutôt que quatre ou cinq ? Qu'est-ce qui justifie votre choix, monsieur le rapporteur ?

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Cher collègue, vous avez certainement lu l'alinéa proposé à la commission hier matin. Je vais cependant le relire afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté : « Le premier alinéa s'applique aux établissements publics visés à l'article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public "Réseau ferré de France" en

vue du renouveau du transport ferroviaire » – voilà pour RFF –, « à l'article L. 2141-1 du code des transports » – c'est la SNCF qui est visée – « et à l'article L. 4311-1 du même code » – il s'agit cette fois de VNF –, « ainsi qu'aux établissements publics dont la liste est fixée par décret. »

J'ai choisi de renvoyer à un décret la fixation de cette liste afin de n'oublier aucun établissement. En effet, chaque fois que nous avons voulu inscrire dans la loi une liste exhaustive, on nous l'a reproché par la suite. Nous ne sommes pas en mesure de recenser maintenant tous les établissements qui pourraient être visés par le dispositif. Par exemple, le ministre des transports a récemment déclaré qu'une partie du domaine public de certains ports pourrait être concernée. Il est donc plus prudent de laisser à un décret le soin de fixer la liste.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 117.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 129 n'a plus d'objet.

Je mets aux voix l'article 2, modifié.

(*L'article 2 est adopté.*)

Article additionnel après l'article 2

M. le président. L'amendement n° 130, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Les dispositions de l'article L. 3211-7 du code de la propriété des personnes publiques peuvent être rendues applicables, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, à l'aliénation des terrains et des immeubles appartenant à des sociétés dont l'État détient la majorité du capital.

II. - Après le 4° de l'article 214 du code général des impôts, il est inséré un 4° *bis* ainsi rédigé :

« 4° *bis* En ce qui concerne les sociétés dont l'État détient la majorité du capital, le montant de la décote appliquée lors de la cession de biens dans les conditions prévues à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques. »

III. - La perte de recettes résultant pour l'État des I et II ci-dessus est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Jacques Mézard.

M. Jacques Mézard. Cet amendement vise à permettre l'application d'une décote lors de la cession de terrains appartenant à des sociétés dont l'État détient la majorité du capital. Afin de ne pas pénaliser les entreprises concernées, il est proposé que la décote soit déductible de l'assiette de l'impôt sur les sociétés.

Tout le monde est d'accord : pour construire il faut du foncier. Il est vrai que, en matière de mixité sociale, certains maires sont récalcitrants, mais de nombreux autres renoncent non par manque de bonne volonté mais faute de terrains ou

parce que le prix exigé est trop élevé, au point de menacer l'équilibre financier de l'opération. Nous proposons donc d'étendre le dispositif de décote.

Cet amendement s'inspire directement de la proposition de loi visant à faire du logement une priorité nationale, déposée en juin 2011 par Jean-Pierre Bel et notre ancien collègue Thierry Repentin ; on connaît l'implication de ce dernier en matière de logement, et en particulier de logement social. Cette excellente proposition de loi n'a pu être examinée par le Sénat, mais elle comportait un certain nombre de mesures intéressantes, dont celle que reprend notre amendement.

Il ne s'agit pas de pénaliser les entreprises dont l'État est l'actionnaire majoritaire. C'est pourquoi nous proposons que la décote soit déductible de l'assiette de l'impôt sur les sociétés. On peut certes considérer que cette mesure ressemble à une niche fiscale, mais ce n'est pas tant le principe des niches fiscales que l'absence de contrepartie sociale qu'il faut combattre ; c'est sur ce point que les textes précédents ont failli.

J'ignore le potentiel foncier que ce dispositif permettrait de libérer, mais je crois que c'est un moyen d'ouvrir le débat sur la mobilisation du foncier privé.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Cet amendement me semble très intéressant, dans la mesure où il s'agit d'étendre le principe d'une décote pouvant atteindre 100 % aux sociétés dont l'État détient la majorité du capital ; en compensation, la décote serait déductible de l'assiette de l'impôt sur les sociétés. Cher collègue, vous avez fait référence au cheminement de cette proposition, qui étendrait considérablement le champ du présent projet de loi. Toutefois, avant de me prononcer, je souhaiterais connaître l'avis du Gouvernement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Mézard, au-delà du changement de degré du dispositif qu'entraînerait l'adoption de votre amendement, ce dernier soulève plusieurs questions.

Le présent projet de loi traduit évidemment la mobilisation de la sphère publique au sens large, en respectant les missions de service public qui pèsent sur les établissements publics. Porter atteinte au patrimoine de sociétés de droit privé, même lorsque l'État en est l'actionnaire majoritaire, n'est pas sans conséquence : du point de vue économique, cela affecterait les entreprises qui évoluent dans un environnement concurrentiel et risquerait d'avoir des incidences sur les salariés et les porteurs individuels ; il est à craindre que le comportement de l'État vis-à-vis des autres actionnaires ne soit qualifié de léonin.

Le Gouvernement ne souhaite donc pas apporter son soutien à une mesure d'une portée aussi vaste, dont on mesure mal les effets tant pour les entreprises concernées que pour l'économie française en général. C'est pourquoi, monsieur le sénateur, je vous demande de retirer votre amendement ; à défaut, mon avis sera défavorable.

M. le président. Monsieur Mézard, l'amendement n° 130 est-il maintenu ?

M. Jacques Mézard. Oui, je le maintiens, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 130.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 3

- ① Le premier alinéa de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Les mots : « de l'article L. 3211-7 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 » ;
- ③ 2° Après les mots : « de la réponse de l'État » sont ajoutés les mots : « ou des sociétés et des établissements publics visés simultanément par les dispositions de l'article L. 240-1 et celles de l'article L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques ». – *(Adopté.)*

Articles additionnels après l'article 3

M. le président. L'amendement n° 82 rectifié, présenté par M. Maurey et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 332-6 du code de l'urbanisme est complété par un 6° ainsi rédigé :

« 6° La cession gratuite, à l'autorité qui délivre un permis de construire ou un permis d'aménager portant sur un lotissement, de terrains destinés à être affectés à l'élargissement, au redressement ou à la création des voies publiques.

« Cette cession ne peut porter que sur la superficie strictement nécessaire à la réalisation de ces opérations et ne peut représenter plus de 10 % de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.

« L'autorité publique bénéficiaire notifie au titulaire du permis de construire ou du permis d'aménager la demande de cession à titre gratuit ainsi que les parcelles et la superficie faisant l'objet de cette cession.

« En cas de désaccord, les parcelles et la superficie de terrain cédées à titre gratuit sont fixées par un juge désigné, pour chaque département, parmi les magistrats du siège appartenant à un tribunal de grande instance.

« En l'absence de saisine du juge dans les deux mois suivants la notification, la cession à titre gratuit est réputée être acceptée.

« Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation. »

La parole est à M. Hervé Maurey.

M. Hervé Maurey. Le 22 septembre 2010, lors de l'examen d'une question prioritaire de constitutionnalité, le Conseil constitutionnel a annulé la possibilité offerte aux communes d'obtenir une cession de terrains à titre gratuit dans le cadre d'une autorisation de construire. Il visait ainsi une pratique bien connue des élus locaux : un permis de construire pouvait être accordé en contrepartie de la cession à titre gratuit d'une bande de terrain destinée à effectuer des aménagements, notamment de voirie.

Le Conseil constitutionnel a considéré que la loi ne définissait pas suffisamment les usages publics auxquels devaient être affectés les terrains en cause pour porter atteinte au droit de propriété. En effet, la possibilité d'obtenir une cession à titre

gratuit de terrains avait été instaurée par voie réglementaire et non législative. En réalité, le Conseil constitutionnel n'a pas censuré la mesure sur le fond.

Comme l'a reconnu le Gouvernement dans sa réponse à une question écrite, cette décision « affecte grandement les pratiques des collectivités locales ». Effectivement, un certain nombre de permis de construire avaient été accordés dans le cadre d'un équilibre financier qui reposait sur la gratuité des cessions. Cette disposition ayant été annulée, certaines constructions n'ont pas pu aboutir.

C'est pourquoi il vous est proposé de rétablir la possibilité offerte aux communes d'obtenir une cession de terrains à titre gratuit en échange de l'octroi d'un permis de construire dans le cadre d'un projet d'aménagement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Le présent amendement vise à combler un vide juridique, car la décision du Conseil constitutionnel affecte les pratiques des collectivités territoriales. Il s'agit donc d'un amendement d'appel avant l'éventuel examen de la proposition de loi déposée sur le bureau du Sénat par M. Maurey et plusieurs de ses collègues.

Cependant, la commission ne peut qu'émettre un avis défavorable sur cet amendement qui constitue un cavalier. En nous donnant son avis, Mme la ministre pourra sûrement nous indiquer si elle soutient la proposition de loi susvisée.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. La question de la cession gratuite de terrains en vue d'implanter des établissements publics a été partiellement traitée dans le cadre de la réforme de la fiscalité de l'urbanisme lors de l'examen de la loi de finances rectificative pour 2010.

Monsieur Maurey, je comprends cependant que vous ne trouviez pas toutes les réponses à vos attentes dans les dispositions en vigueur. Toutefois, comme l'a indiqué M. le rapporteur, vous proposez une modification lourde du droit de l'urbanisme qui nécessite d'être étudiée en détail. De surcroît, elle est dépourvue du caractère d'urgence qui caractérise le secteur du logement et qui a présidé au choix de la procédure accélérée pour l'examen du présent texte. C'est pourquoi je vous propose que nous travaillions sur ce sujet en vue de la future loi qui sera examinée au printemps prochain. Je m'engage donc à étudier cette question avec vous et avec l'Association des maires de France pour répondre aux besoins que vous avez mentionnés et que je comprends.

Pour l'instant, je vous demande de bien vouloir retirer l'amendement n° 82 rectifié, faute de quoi le Gouvernement émettra un avis défavorable.

M. le président. Monsieur Maurey, l'amendement n° 82 rectifié est-il maintenu ?

M. Hervé Maurey. Je réfute l'affirmation selon laquelle cet amendement constituerait un cavalier. En réalité, quelle est la finalité de ce projet de loi ? La construction de logements. Or, dans mon département, certaines communes ne peuvent plus réaliser les constructions de logements qu'elles avaient prévues en raison de la remise en cause de l'équilibre financier existant grâce à la mesure dont nous discutons. En effet, désormais, pour effectuer des aménagements de voirie, elles doivent acheter des terrains qu'initialement elles pouvaient obtenir à titre gratuit.

Je le répète, l'amendement que je vous soumetts n'est pas un cavalier. En tout cas, il l'est bien moins que l'article relatif au Grand Paris que nous examinerons ultérieurement.

Mme la ministre l'a reconnu, tout comme le gouvernement précédent dans une réponse à une question écrite : un réel problème se pose pour les collectivités locales.

Pour toutes ces raisons, je maintiens mon amendement.

M. le président. La parole est à Mme Nathalie Goulet, pour explication de vote.

Mme Nathalie Goulet. Je ne considère pas non plus le présent amendement comme un cavalier. Compte tenu des délais qui nous ont été impartis pour étudier le projet de loi dont nous discutons, nous pourrions fort bien adopter cet amendement pour que l'Assemblée nationale examine le projet de loi en ayant une vision plus complète et plus précise du problème. Cet amendement d'appel mérite, à mon sens, toute notre attention.

M. le président. La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

M. Pierre Jarlier. Je partage le point de vue de Mme Goulet. J'ai cosigné avec M. Maurey une proposition de loi relative au sujet dont nous traitons. Il faut savoir que des opérations d'aménagement, d'infrastructures, voire des constructions de logements peuvent être bloquées par l'impossibilité d'acquérir des terrains dans de bonnes conditions. Parfois le prix de ces derniers est prohibitif. L'adoption du présent amendement permettrait d'accélérer la réalisation de certains projets. Au moment où les collectivités doivent consentir des efforts en matière d'investissement, nous enverrions par là un signe positif.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 82 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 3.

L'amendement n° 83 rectifié, présenté par M. Maurey et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Au dernier alinéa de l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme, après les mots : « mentionnées au », sont insérés les mots : « 6° de l'article L. 332-6 ainsi qu'au ».

II. - La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Hervé Maurey.

M. Hervé Maurey. Cet amendement est la conséquence du précédent. Dès lors qu'une commune obtient une cession de terrains à titre gratuit dans le cadre d'un aménagement, elle ne peut en même temps recouvrer la taxe d'aménagement au taux majoré sur le secteur en question.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Par cohérence, la commission s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Je vais faire preuve d'une certaine constance ! Le Gouvernement émet une nouvelle fois un avis défavorable.

M. Ladislas Poniatowski. Ce n'est pas logique !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 83 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 3.

TITRE II

RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

Chapitre I^{er}

DISPOSITIONS PERMANENTES

Articles additionnels avant l'article 4

M. le président. L'amendement n° 176, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, M. P. Leroy, Mme Procaccia, MM. Karoutchi et Buffet, Mme Jouanno et M. P. Dominati, est ainsi libellé :

Avant l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les programmes locaux de l'habitat régulièrement adoptés en application du présent article avant le 31 décembre 2013 par les collectivités visées aux articles L. 302-1 et L. 302-4-1 sont applicables pour six ans. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Mes chers collègues, je forme le vœu que cet amendement connaisse le même sort que les deux précédents... Il soulève une question importante.

Madame la ministre, le présent projet de loi est muet quant aux documents d'urbanisme en cours de révision afin d'être rendus compatibles avec les dispositions de la loi SRU. Nous sommes en milieu de parcours, car le texte adopté en 2000 donnait aux communes vingt ans pour atteindre les objectifs alors fixés.

Ma commune a commencé la révision de son programme local de l'habitat, ou PLH, voilà plus d'un an. Elle a dialogué avec les services de l'État et arrêté une stratégie. Au mois de juin, le comité de pilotage a rédigé un document. En cet instant, nous attendons la validation définitive de l'État. Or voilà que tout d'un coup les règles du jeu vont changer ! Bien évidemment, ma commune n'est pas la seule collectivité locale à être confrontée à une telle situation et à ne pas savoir comment conclure les procédures engagées.

J'en ai bien conscience, l'amendement que je vous soumetts est loin d'être parfait. Peut-être faut-il attendre que l'Assemblée nationale traite le sujet. Quoiqu'il en soit, je ne peux pas

imaginer que le texte qui sera définitivement adopté n'aborde pas le problème des procédures en cours et mette ainsi les collectivités locales et les services de l'État en difficulté.

Pour ce qui me concerne, je dois définitivement adopter un PLH dans quelques semaines. Or je ne sais pas si je dois en rédiger un nouveau, ce qui représente un an de travail, ou si je peux considérer comme valable le document sur lequel nous nous étions mis d'accord avec l'État jusqu'à ce que soient prises d'autres dispositions.

La loi SRU vise des périodes triennales d'application. Celle qui est en cours se termine en 2013. C'est pourquoi je propose que tous les PLH révisés d'ici à cette échéance soient considérés comme applicables. Il vous reviendra ensuite, madame la ministre, au nom du Gouvernement, de voir ce qu'il convient de faire.

Je ne pense pas que nous puissions adopter un texte changeant les règles du jeu sans traiter absolument de ce sujet. Ce serait une grande première en matière d'urbanisme.

Je souhaite que l'amendement d'appel que je vous soumetts soit, dans un premier temps, adopté en l'état, pour être ensuite amélioré, en tant que de besoin, par le Gouvernement et l'Assemblée nationale.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Je l'ai compris monsieur Dallier, il s'agit d'un amendement d'appel.

M. Philippe Dallier. Que je maintiendrai !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Selon la commission, rien ne justifie que les PLH non encore adoptés définitivement ne se conforment pas à une loi qui sera entrée en vigueur antérieurement. C'est pourquoi elle émet un avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Comme souvent, monsieur le sénateur, vous soulevez une réelle question, à savoir comment tenir compte des dispositions de la future loi dans les PLH déjà adoptés ? Comme vous, je ne suis pas sûre que la solution que vous proposez soit la bonne. En effet, la fixation d'objectifs contribuant à freiner et non à accélérer la production de logements sociaux est contraire à la finalité du présent projet de loi.

À mon avis, des dispositions transitoires visant à faciliter l'adaptation des PLH existants devront être adoptées. À cette fin, l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit une procédure simplifiée de modification de tels programmes. C'est pourquoi le Gouvernement émet un avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je persiste et signe : je souhaite l'adoption de l'amendement n° 83 rectifié. J'ai conscience de son imperfection, mais il était difficile de faire mieux dans le laps de temps très court dont nous avons disposé. Cela étant, la question doit être posée.

Madame la ministre, la disposition à laquelle vous faites référence ne répond en rien au problème que j'ai soulevé. Je le rappelle, ma collectivité a achevé le travail de révision de son PLH, ce qui prend environ dix-huit mois. Pour l'instant, elle attend que l'État lui donne son feu vert. Que va me répondre l'État ? En fait, je risque de me trouver sans PLH révisé alors que je devais mener à bien cette révision et engager les travaux relatifs au plan local d'urbanisme, ou PLU.

Une disposition transitoire est nécessaire. Je le répète, j'ai bien conscience que la solution que je vous propose n'est pas parfaite. Mais le seul moyen d'apporter notre pierre au débat est d'adopter en l'état mon amendement et de donner ainsi le temps à vos services, madame la ministre, de proposer à l'Assemblée nationale une mesure qui permette de régler ce problème.

M. Christian Cambon. C'est logique!

M. Philippe Dallier. Selon moi, on ne peut pas recourir à la disposition que vous avez évoquée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 176.

J'ai été saisi d'une demande de scrutin public émanant de la commission.

Je rappelle que les avis de la commission et du Gouvernement sont défavorables.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(Le scrutin a lieu.)

M. le président. Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à procéder au dépouillement du scrutin.

(Il est procédé au dépouillement du scrutin.)

M. le président. Voici le résultat du scrutin n° 133 :

Nombre de votants	346
Nombre de suffrages exprimés	346
Majorité absolue des suffrages exprimés	174
Pour l'adoption	171
Contre	175

Le Sénat n'a pas adopté.

Rappel au règlement

M. le président. La parole est à Mme Catherine Troendle, pour un rappel au règlement.

Mme Catherine Troendle. Nous avons dénoncé dès le départ l'impréparation et la précipitation du Gouvernement, et l'on nous a rétorqué systématiquement que ce texte était de la plus haute importance et mobilisait tous les acteurs concernés.

Or nous constatons avec surprise que deux scrutins publics ont déjà été demandés au cours de cette séance, et cela non pas pour souligner l'importance particulière de telle ou telle disposition, mais tout simplement parce que l'actuelle majorité n'est absolument pas mobilisée sur ce texte prétendument de la plus haute importance...

Cette façon de travailler est tout à fait désagréable. Je voulais la dénoncer, monsieur le président, et je souhaite que la majorité et le Gouvernement qu'elle soutient mettent leurs actes en conformité avec leurs déclarations : si ce texte est de la plus haute importance, il mérite que tout le monde se mobilise, comme nous, membres de l'opposition, le faisons aujourd'hui. *(Applaudissements sur les travées de l'UMP.)*

Articles additionnels avant l'article 4 (suite)

M. le président. L'amendement n° 55 rectifié, présenté par M. Cambon, Mme Procaccia, MM. Karoutchi, Charon, Beaumont, Reichardt, Leleux, Calvet, Dallier, Laurent, Doublet, Couderc, Houel, Dulait et del Picchia, Mmes Debré, Primas, Duchêne, Hummel, Sittler et Mélot et M. P. Leroy, est ainsi libellé :

Avant l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « consulte la commune d'implantation » sont remplacés par les mots : « demande l'avis conforme de la commune d'implantation ».

La parole est à M. Christian Cambon.

M. Christian Cambon. Cet amendement vise à instaurer une procédure d'avis conforme du maire lors de la vente par un bailleur social d'un ensemble de logements sociaux situés sur le territoire de sa commune.

En effet, madame la ministre, aux termes de votre projet de loi, les maires devront accomplir un effort considérable pour que, en 2025, leurs communes comptent 25 % de logements sociaux, faute de quoi ils s'exposeront à des pénalités tout à fait importantes.

Au cours de la discussion générale, plusieurs de nos collègues – ce fut le cas, notamment, de Philippe Dallier, qui s'est exprimé avec beaucoup de talent – vous ont expliqué toutes les difficultés nouvelles auxquelles les maires seront confrontés pour atteindre cet objectif.

Or, dans le même temps, certains bailleurs sociaux, et pas n'importe lesquels, décident unilatéralement de procéder à la vente de logements, et cela sans aucune concertation avec les maires concernés. L'exemple d'ICADE est particulièrement parlant. Cette filiale de la Caisse des dépôts et consignations a lancé en 2009 un vaste programme de vente concernant – je vous le donne en mille, mes chers collègues! – 35 000 logements sociaux en Île-de-France, dont près de 6 000 dans le seul département du Val-de-Marne. Notre éminent collègue Christian Favier, qui préside le conseil général de ce département et qui siège de l'autre côté de cet hémicycle, s'en souvient encore!

Or qui dit vente dit déconventionnement, donc diminution du quota de logements sociaux, alors même que les habitants et les logements sont rigoureusement les mêmes. Dans le département du Val-de-Marne que je représente et que vous connaissez bien, madame la ministre, puisque vous en êtes encore une élue locale, des villes comme Sucy-en-Brie, Maisons-Alfort ou Chevilly-Larue ont eu à connaître, pour ne pas dire à subir, ces opérations, au point que certaines d'entre elles se sont retrouvées contre leur volonté en deçà des 20 % imposés par la loi SRU.

Certes, au travers de l'amendement que Catherine Procaccia et moi-même avons fait voter dans cet hémicycle, nous nous sommes efforcés d'atténuer cette mesure en faisant en sorte que, pendant cinq ans, les logements ainsi déconventionnés restent comptabilisés dans le quota de la loi SRU. Du reste, un autre amendement sera présenté par notre groupe afin de porter à dix ans ce délai pendant lequel les maires ne peuvent être pénalisés.

Toutefois, mes chers collègues, que se passera-t-il ensuite ? Les maires se retrouveront en quelque sorte à remplir le tonneau des Danaïdes : ils seront conduits, pour ne pas dire contraints, pour certains d'entre eux, à construire de plus en plus de logements, qui disparaîtront des statistiques au gré des humeurs ou des choix capitalistiques de ces bailleurs sociaux ! C'est parfaitement intolérable et, du reste, les élus locaux ne l'ont pas toléré et ne le tolèrent pas ; je pourrais citer ici les protestations émanant de responsables de tous bords, y compris de nos collègues de la majorité lorsque ces opérations touchent des communes qui leur sont proches.

Certes, le maire est sollicité par le préfet, qui, lui, prend la décision. Toutefois, son avis est purement consultatif, alors que, tout le monde le comprend bien, c'est la politique même du logement de la commune qui est concernée.

C'est pourquoi cet amendement vise à ce que soit exigé l'avis conforme du maire. Il s'agit d'obliger les bailleurs, si c'est nécessaire, à mener avec la commune une véritable concertation, sur le nombre d'appartements mis en vente, sur le prix proposé, qui peut être choquant pour des gens modestes, sur le calendrier de mise en œuvre, mais aussi sur les mesures d'accompagnement destinées aux locataires qui ne peuvent acheter. En effet, ces derniers se retrouveront peut-être face à un propriétaire qui n'est pas un bailleur social et qui appliquera des augmentations de loyer tout à fait extravagantes.

Madame la ministre, au travers de ce projet de loi, bâti par vous dans les conditions qui viennent d'être rappelées et sans une concertation suffisante avec les élus, nous semble-t-il, vous placez les maires face à un défi que nombre d'entre eux tenteront de relever, sans être assurés d'y parvenir. Cela a été dit et répété : des pénalités extrêmement lourdes risquent de leur être infligées. Dès lors, faites au moins en sorte que les groupes immobiliers qui gèrent des dizaines de milliers de logements soient contraints de respecter la volonté des maires !

Madame la ministre, nombre d'élus acceptent de relever le défi que vous leur proposez. Adressez-leur ce signe de confiance, assurez-vous qu'ils ne sont pas soumis à une double peine ! (*Applaudissements sur les travées de l'UMP, ainsi que sur certaines travées de l'UCR.*)

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Actuellement, la loi prévoit que le maire est consulté avant la vente par un bailleur social d'un ensemble de logements sociaux. Certes, il est possible que la pratique soit différente dans certaines régions...

M. Pierre André. Sûrement !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Par ailleurs, en cas de vente de logements sociaux ou de déconventionnement, les habitations restent comptabilisées au titre de l'article 55 de la loi SRU pendant une durée de cinq ans.

Toutefois, j'ai bien entendu le plaidoyer de notre collègue Christian Cambon. Ce matin, nous avons examiné cet amendement avec un œil plutôt défavorable, mais, à présent, nous laisserons s'exprimer la sagesse de la Haute Assemblée.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le sénateur, vous soulevez un point important. En effet, les obligations en matière de réalisation de logements destinés à atteindre les objectifs du projet de loi, c'est-à-dire un pourcentage minimal de logements sociaux par commune, ne s'appliquent pas à la disparition de ces mêmes habitations, car, aujourd'hui, elles ne sont pas de la responsabilité du maire.

Toutefois, il semble difficile d'empêcher les bailleurs d'agir, car ceux-ci développent parfois une stratégie patrimoniale complexe, la cession de certaines habitations servant alors à financer la construction d'autres logements, dans le cadre d'un projet plus global au sein d'une même agglomération. La question que vous posez n'est donc pas simple.

Votre amendement a du sens, et je comprends très bien la préoccupation des élus confrontés à la disparition de logements comptabilisés dans le quota de logements sociaux, alors qu'on leur demande un effort supplémentaire. Pourtant, la disposition que vous proposez risque de provoquer des situations que vous-même pourriez regretter.

C'est pourquoi je souhaite que nous réfléchissions à la question pour élaborer un dispositif plus pertinent. À ce stade, pour toutes les raisons que je viens d'énoncer, j'émettrai un avis de sagesse plutôt défavorable, ma réserve provenant non du fond, mais de la rédaction et des éventuels effets secondaires négatifs de la mesure que vous proposez, monsieur le sénateur.

M. le président. La parole est à Mme Nathalie Goulet, pour explication de vote.

Mme Nathalie Goulet. Pour ma part, je voterai cet amendement, non pas parce que le département très rural dont je suis l'élue comporte un important parc de logements sociaux – encore que celui-ci existe bel et bien –, mais parce que notre rôle au sein de la Haute Assemblée est de soutenir les maires.

Or, dans certaines situations, les maires sont les derniers informés – c'est le cas lorsque des entreprises ferment, alors que celles-ci savent très bien les solliciter pour des subventions ! – ou sont confrontés à des avis conformes, comme ceux qui émanent des architectes des Bâtiments de France et contre lesquels on ne peut rien... Et l'on pourrait aussi modifier brusquement la destination des logements sociaux sans avoir à leur demander leur accord !

Soutenir l'amendement proposé par notre collègue Christian Cambon et exiger un avis conforme au bénéfice des maires, ce serait montrer tout l'intérêt que nous portons à ces derniers, ici, au Sénat.

M. le président. La parole est à Mme Catherine Procaccia, pour explication de vote.

Mme Catherine Procaccia. J'évoquerai le dossier des déconventionnements de logements, à propos duquel je vois que M. Favier souhaite également intervenir, car le Val-de-Marne a été à la pointe du combat, ce département ayant subi de plein fouet les déconventionnements réalisés par ICADE.

Je me souviens de ce collègue élu de Chevilly-Larue au Conseil général et découvrant que cette disposition de la loi SRU, que nous n'allons pas modifier, présentait aussi un certain nombre d'inconvénients... En effet, la notion de logement social tient à l'origine du financement ; au terme d'un certain délai, vingt ou vingt-cinq ans, le bailleur peut faire ce qu'il veut ! Or le logement est resté le même, tout comme les gens qui y vivent.

Heureusement, nous avons au moins réussi à faire en sorte que les locataires soient informés, ce qui n'était pas le cas auparavant, et que les communes aient le temps de se retourner, qu'elles soient tenues au courant et puissent revendre ces logements à d'autres bailleurs sociaux. En effet, de telles dispositions n'étaient même pas prévues à l'origine.

Je n'accuse en rien l'actuel gouvernement, puisque c'était sous notre majorité que nous avons eu du mal à obtenir ces avancées.

Vous avez dit, madame la ministre, que l'adoption d'un tel amendement poserait peut-être un certain nombre de difficultés. Nous ne sommes qu'au début de la procédure parlementaire, il y aura ensuite le vote de l'Assemblée nationale et la réunion d'une commission mixte paritaire. Au vu des délais dans lesquels nous avons travaillé, à mon avis, en quinze jours, nous avons amplement le temps, au Sénat, sous la présidence de Daniel Raoul, et à l'Assemblée nationale, de peaufiner le texte pour éviter les effets induits indésirables. (*Applaudissements sur plusieurs travées de l'UMP.*)

M. Alain Fouché. Absolument !

M. le président. La parole est à Mme Jacqueline Gourault, pour explication de vote.

Mme Jacqueline Gourault. L'examen de cet amendement montre bien que l'accession à la propriété est un vrai sujet, y compris lorsqu'il s'agit de logements sociaux.

Les maires eux-mêmes font parfois barrage à l'accession à la propriété des locataires, et cela pour des raisons purement comptables : parce que les communes ne souhaitent pas voir baisser leur pourcentage de logements sociaux.

Or toutes les catégories sociales, y compris les locataires sociaux, devraient pouvoir accéder à la propriété privée.

Nous avons débattu tout à l'heure de la cession du foncier relevant de l'État en vue de réaliser, dans un délai de cinq ans, un programme de logements, mais la question de l'accès à la propriété sociale n'est pas moins importante car elle concerne bon nombre de communes. Au demeurant, permettre l'accès à la propriété n'est pas une faute : c'est au contraire une politique sociale qu'il convient d'encourager.

M. le président. La parole est à M. Christian Favier, pour explication de vote.

M. Christian Favier. La remarque de notre collègue Christian Cambon est tout à fait justifiée. Lui-même l'a rappelé, notre département a été confronté à un problème extrêmement grave, à la suite d'une vente massive, par ICADE, de logements sociaux à laquelle les locataires n'avaient absolument pas été préparés, pas plus que les élus locaux.

Il faut bien mesurer les conséquences qu'une telle décision peut avoir, d'abord pour les locataires eux-mêmes, puisque ceux qui décident de se maintenir dans les lieux après la vente voient leurs loyers s'envoler dans des proportions considérables.

Nous avons pu parer dans une certaine mesure à cette situation, notamment, Mme Procaccia vient de le rappeler, en obtenant d'autres bailleurs sociaux qu'ils acquièrent ces logements. Évidemment, les bailleurs concernés ont dû consentir un engagement financier très important sans qu'un seul logement supplémentaire soit créé puisqu'ils n'ont fait, le bailleur départemental en tête, que racheter à ICADE plusieurs centaines de logements, dans le seul but de maintenir les locataires dans leurs logements.

On le voit, ce genre de situations est extrêmement délicat pour les habitants. Dans ces conditions, il est tout à fait justifié de demander l'avis conforme des maires, et non de procéder à une simple information comme c'était le cas jusqu'à présent, car les élus doivent pouvoir éventuellement s'opposer à ces ventes brutales de logements sociaux.

M. le président. La parole est à Mme Évelyne Didier, pour explication de vote.

Mme Évelyne Didier. Je souhaite apporter une pierre à ce débat en évoquant un cas tout à fait particulier, qui s'est produit au moment de la vente de logements sociaux dans les secteurs miniers.

Il se trouve que, du fait de la vente, par les mines, du patrimoine minier, donc d'un certain nombre de logements, des communes minières, comptant de nombreuses populations en situation difficile, se sont retrouvées d'un seul coup au-dessous de la fameuse barre des 20 % prévue par la loi SRU, que j'approuve totalement par ailleurs, tout en étant dans l'incapacité, compte tenu des blocages liés aux plans de prévention des risques miniers, de construire de nouveaux logements sociaux. Heureusement, le préfet, à l'époque, a tenu compte de la situation et les communes concernées ne se sont pas vu infliger de pénalités.

A priori, je serais donc favorable, sous réserve d'un examen plus approfondi, à ce que le maire puisse s'opposer à une vente de logements, à condition, bien sûr, qu'il justifie sa décision.

M. le président. La parole est à M. Gérard Miquel, pour explication de vote.

M. Gérard Miquel. La vente de logements par un office HLM peut répondre à deux cas de figure. Soit cet office souhaite faire ainsi droit à la demande des locataires en leur permettant de devenir propriétaires. Soit il le fait parce que, confronté à des difficultés financières, il est contraint de vendre sur le marché un grand nombre de logements, et il le fait sans avoir consulté ni les locataires ni les maires concernés.

Dans ce dernier cas, il convient de trouver, comme on a dû le faire dans mon département, un autre organisme HLM prêt à reprendre ces logements dans des conditions financières satisfaisantes, afin, d'une part, de permettre aux locataires qui le souhaitent de se maintenir dans ces logements et, d'autre part, d'éviter aux communes de se trouver, du fait de la vente de logements sociaux en trop grand nombre, au-dessous du seuil des 20 %.

C'est la raison pour laquelle je voterai cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

M. Pierre Jarlier. Les maires seront sans doute extrêmement sensibles à une telle disposition. En effet, aujourd'hui, de quels moyens disposent-ils pour empêcher la vente, par un opérateur, de logements sociaux sur leur territoire ? Ils sont certes consultés, mais, quel que soit leur avis, ledit opérateur fait ce qu'il veut. Il ne leur reste que la préemption. Or les communes, déjà engagées par leurs propres programmes d'investissements, ne sont pas toujours en mesure de procéder à cette préemption.

Mme Nathalie Goulet. De moins en moins !

M. Pierre Jarlier. Il me paraît donc important de prévoir une contrepartie aux nouveaux objectifs assignés en matière de logement social : les maires doivent effectivement pouvoir s'assurer que le nombre de logements sociaux sur leurs communes sera maintenu.

C'est pourquoi je voterai cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Joël Guerriau, pour explication de vote.

M. Joël Guerriau. La proposition qui nous est faite est pleine de bon sens, mais on ne peut ignorer certaines contradictions.

Je partage totalement ce qui a été dit par M. Cambon : il est vrai que les communes qui éprouvent déjà beaucoup de difficultés pour atteindre les 20 % de logements sociaux doivent pouvoir mieux maîtriser ce phénomène d'évasion d'une partie de leur parc social vers la sphère privée. Forcément, en tant que maire, j'approuve résolument cette démarche et je voterai l'amendement n° 55 rectifié.

Cela étant, sur un plan philosophique, je suis quelque peu gêné. En effet, comme l'a dit ma collègue Jacqueline Gourault, il est très important de faciliter l'accès à la propriété pour les personnes modestes. Ma commune compte ainsi d'anciens ouvriers qui, grâce au système des « Castors », ont pu faire construire leur maison sur un petit lopin de terre. Aujourd'hui, leur retraite leur permet de vivre convenablement précisément parce qu'ils sont propriétaires de leur logement, alors qu'il en irait sans doute tout autrement s'ils avaient un loyer à payer.

À l'heure où les retraites s'amenuisent, des difficultés vont nécessairement surgir. Il y a donc nécessité de faciliter l'accès à la propriété de personnes qui, demain, pourront, grâce à cela, vivre normalement, sans s'inquiéter pour le paiement d'un loyer qu'elles ne pourront plus assumer.

Ces deux dimensions du même problème montrent bien que le présent projet de loi méritait beaucoup plus de concertation et de discussion.

M. le président. La parole est à M. Ladislav Poniatowski, pour explication de vote.

M. Ladislav Poniatowski. Entendons-nous bien, mes chers collègues : le sujet, ici, n'est pas du tout l'accès social à la propriété.

Madame la ministre, votre projet réussira si tous les acteurs du logement social, au premier chef les bailleurs sociaux et les maires, vous suivent une fois le texte adopté. Prenez donc garde à ne pas mettre en rivalité, en concurrence, les premiers avec les seconds, à ne pas instaurer une sorte de malaise entre eux.

L'intelligence de cet amendement, c'est de vous proposer une sortie. Celle-ci ne sera opérante qu'à la condition, essentielle, qu'un deuxième amendement, qui vise à passer de cinq à dix ans et qui viendra tout à l'heure en discussion, soit également adopté ; vous l'avez d'ailleurs compris puisque vous avez vous-même entrouvert la porte à pareille éventualité.

Nous sommes, ici, un certain nombre à être ou avoir été président d'organisme bailleur de logements sociaux. Il nous arrive très souvent de construire des logements sociaux sur des terrains mis gratuitement à notre disposition par les mairies. La disponibilité de terrains n'est donc pas le seul problème : nous avons tous des difficultés au moment de trouver des financements, et nous en aurons encore. C'est la raison pour laquelle nous mettons régulièrement en vente une partie de notre patrimoine, soit pour répondre à la demande de certains locataires qui souhaitent acquérir leur logement, soit dans le cadre d'opérations groupées d'ampleur plus importante.

Madame la ministre, il importe de saisir l'opportunité de donner une telle possibilité. Du fait même de ce genre d'opérations, les effets de yo-yo persisteront : des communes passeront toujours au-dessus ou au-dessous de cette fameuse barre, fixée aujourd'hui à 20 %, demain à 25 %, comme vous le proposez dans ce projet de loi. Si vous voulez éviter ces effets, il faut accepter ce type d'amendement, qui doit être adopté, je le répète, avec cet autre amendement que j'évoquais et que M. Cambon a déposé avec d'autres collègues.

M. le président. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

M. Daniel Dubois. Ladislav Poniatowski vient d'apporter les précisions que je souhaitais moi-même donner. Le deuxième amendement qu'il a évoqué sert de trait d'union avec les propos tenus par Mme la ministre tout à l'heure.

On peut comprendre que certains organismes HLM adoptent, à un moment donné, des stratégies de redéploiement, d'autant qu'ils sont parfois incités à vendre des logements pour se constituer des fonds propres et être en mesure de rebâtir.

L'idée de passer de cinq à dix ans, pour ne pas pénaliser des maires, qui, finalement, n'y sont pour rien, me paraît une excellente solution de transition.

M. le président. La parole est à M. Jean Germain, pour explication de vote.

M. Jean Germain. La question de l'accès social à la propriété soulevée par notre collègue Jacqueline Gourault a toute son importance, mais il convient effectivement de ne pas tout mélanger.

Nous sommes très souvent confrontés aux difficultés qu'évoque M. Cambon au travers de l'amendement n° 55 rectifié, et je partage le sentiment qu'a exprimé Gérard Miquel. À l'évidence, dans une commune de 200 000 habitants, la vente de trois, quatre, ou dix logements ne pose pas de problème. Il reste que, dans toutes les réunions, ce problème est mis en avant et que les maires concernés sont passablement excédés par le fait que leur avis peut ne pas être suivi.

La vente d'ensembles immobiliers est un autre sujet, qui, lui, touche tout le monde et suppose, à mon sens, de recueillir un avis conforme. Comme Gérard Miquel, je voterai donc cet amendement.

M. le président. La parole est à Mme Dominique Gillot, pour explication de vote.

Mme Dominique Gillot. Je tiens, moi aussi, à m'inscrire parmi les défenseurs de cet amendement. En effet, si l'accès à la propriété est, bien sûr, une aspiration légitime que nous devons satisfaire, il ne doit pas se développer au détriment du logement social.

Maire de ma commune, j'ai toujours manifesté mon hostilité, conformément à l'avis rendu par le conseil municipal, à la vente de patrimoine social. Non que je sois opposée au développement de ce type de maillon dans le cadre du parcours résidentiel, mais il nous appartient de définir d'autres produits permettant l'accomplissement de ce parcours résidentiel répondant aux vœux de nos concitoyens.

Du reste, cette position très claire est appréciée par nos populations, y compris celle qui réside dans les logements sociaux et ne souhaite pas être concernée par un changement de statut sans avoir délibérément fait ce choix. Or les procédures mises en place par les bailleurs sociaux supposent une ingérence extrêmement désagréable dans la situation professionnelle, sociale et financière de leurs locataires ; cela, à l'évidence, nous devons l'éviter.

Cette position est la mienne depuis plusieurs années. Or, voilà un peu plus d'un an, le secrétaire général de la préfecture est passé outre à mon avis et a signé une autorisation de vente du patrimoine – c'est bien cette configuration que cet amendement tend à empêcher –, laquelle a évidemment entraîné une situation extrêmement confuse entre le bailleur et la municipalité, entre le bailleur et les locataires à qui était proposé l'achat du patrimoine, ainsi qu'entre les locataires et la municipalité.

Selon moi, la mesure proposée par M. Cambon est de nature à garantir la responsabilité de la décision relative à un élément constitutif de l'équilibre social d'une commune, dont il appartient aux maires de rester les garants.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* Mes chers collègues, par rapport à l'analyse que nous avons faite en commission ce matin, les éléments apportés à l'occasion de ce débat nous donnent à réfléchir. Pourtant, la notion d'avis conforme me pose un réel problème.

En effet, des opérateurs de logements sociaux peuvent avoir besoin de réaliser une vente pour assurer l'équilibre de leur activité. Avec un avis nécessairement conforme du maire, celui-ci serait désormais en mesure de s'opposer, pour des raisons que plusieurs d'entre vous ont évoquées, à la réalisation d'une opération. Certes, la politique menée dans les anciennes communes minières ou par ICADE a mis certaines communes dans des situations assez inconfortables. Au demeurant, je vous le rappelle, la procédure de carence tient compte de l'histoire et non pas simplement des financements. Un préfet peut avoir tout de même suffisamment d'intelligence pour comprendre l'origine d'une situation. (*Murmures.*) Je fais un pari sur l'intelligence des préfets : il me semble ce n'est pas une faute !

Si l'objet de cet amendement met en lumière un vrai problème, son adoption n'apporterait peut-être pas la meilleure solution possible en imposant l'avis conforme du maire. Ce dernier pourrait ainsi bloquer définitivement les ventes d'un opérateur qui se trouve dans une situation économique difficile. J'insiste, cela me pose problème !

Par ailleurs, vous ne pouvez pas à la fois demander la mise en place d'un parcours résidentiel aboutissant éventuellement à la vente de leur logement aux locataires et refuser cette même vente ! Il faudrait trouver une procédure permettant une négociation entre les opérateurs et le maire de la commune concernée.

Je m'abstiendrai donc, à titre personnel, sur cet amendement, mais j'entends bien les motifs qui ont conduit à son dépôt.

M. le président. La parole est à M. Christian Cambon, pour explication de vote.

M. Christian Cambon. Je tiens à vous rassurer, monsieur le président de la commission. Vous pariez sur l'intelligence des préfets ; nous pouvons aussi parier, au Sénat, sur celle des maires. (*Sourires et exclamations. – Mme Marie-Annick Duchêne et M. Joël Guerriau applaudissent.*)

Si nous avons été confrontés à une situation difficile liée à la vente de centaines de logements – et je remercie M. Favier de l'avoir rappelé tout à l'heure –, c'est parce que c'est le maire, et non le préfet, qui doit ensuite aller expliquer aux locataires ce qu'il se passe, de calmer l'inquiétude créée par ces mesures dont l'annonce, le plus souvent, ne se fait même pas par courrier recommandé : vous apprenez simplement que votre appartement est vendu et que vous disposez d'un délai extrêmement court pour décider éventuellement de l'acheter. Si vous refusez, c'est le saut dans l'inconnu, avec les conséquences qui ont été évoquées.

Nous devons garantir le respect des maires : c'est la raison pour laquelle je souhaite que celui-ci donne un avis conforme.

Bien évidemment, les opérations telles que la vente de dix logements dans une commune de 200 000 habitants, pour reprendre l'exemple cité par M. Germain, ne seront pas bloquées par le maire ! En revanche, lorsqu'il s'agira de 700 logements, la menace de l'avis conforme obligera les uns et les autres à négocier, à reparler du calendrier et de la situation réservée aux locataires concernés, qui ne pourront

peut-être pas acheter. Le maire doit reprendre l'initiative et se retrouver au cœur du dispositif. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UCR.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 55 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, avant l'article 4. (*Applaudissements sur les mêmes travées.*)

Article 4

- ① L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
 - ② 1° Au premier alinéa :
 - ③ a) Après le mot : « agglomération » sont ajoutés les mots : « ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre » ;
 - ④ b) Le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 25 % » ;
 - ⑤ c) Le mot : « général » et le mot : « locatifs » sont supprimés ;
 - ⑥ d) La seconde phrase est supprimée ;
 - ⑦ 2° Après le premier aliéna, il est inséré cinq alinéas ainsi rédigés :
 - ⑧ « Ce taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logement existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction :
 - ⑨ « 1° De la part de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % ;
 - ⑩ « 2° Du taux de vacance, hors vacance technique, constaté dans le parc locatif social ;
 - ⑪ « 3° Du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social.
 - ⑫ « Les communes, appartenant à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou à une agglomération visés au premier et au deuxième alinéas en décroissance démographique, constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire. » ;
 - ⑬ 3° Le deuxième alinéa est supprimé ;
 - ⑭ 4° Au huitième alinéa, les mots : « ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles » et les mots : « et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale » sont supprimés ;
- M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, sur l'article.

M. Pierre Jarlier. Après ce vote à la quasi-unanimité d'un amendement tendant à préserver les droits des maires, nous parvenons à l'examen des dispositions qui constituent le deuxième volet, essentiel, du projet de loi.

L'article 4 vise à renforcer les obligations de production de logements sociaux issues de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dont j'avais été, ici même, le rapporteur pour avis au nom de la commission des lois.

Sous réserve de la réintroduction des établissements d'urgence dans le décompte, l'architecture de l'article 55 de la loi SRU est préservée. Je tiens à souligner combien il est important de conserver ce mécanisme. C'est en effet le gage d'un juste équilibre entre plusieurs ordres d'exigences : de construction de logements, de développement de la mixité sociale, de libre administration de nos collectivités. Il faut bien reconnaître qu'il n'a pas été facile de le maintenir au fil des nombreux textes traitant du logement que nous avons débattus ces dernières années.

Je veux néanmoins souligner que c'est précisément ici, au Sénat, que nous avons obtenu son maintien en l'état. J'avais été l'un de ses ardents défenseurs, à côté de Dominique Braye. Pour autant, le bilan de cette mesure reste mitigé, notamment au regard de la crise du logement et du nombre de personnes en attente d'un logement social, évalué aujourd'hui à 1,7 million.

Le titre II du projet de loi vise donc à rendre plus efficace le dispositif de la loi SRU en renforçant l'objectif de production de logements sociaux, dont le pourcentage doit passer de 20 % à 25 %, et en incitant plus fermement les communes à contribuer à l'effort de rattrapage. Cette mesure est nécessaire. En effet, moins de 50 % des 927 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ont atteint le seuil de 20 % et, depuis 2002, le taux moyen de logements sociaux dans ces communes n'est passé que de 13 % à 14 %, ce qui représente un déficit de près de 400 000 logements sociaux.

Concrètement, par cet article 4, le taux de logements sociaux que doivent compter les communes situées dans le champ d'application de la loi SRU est fixé à 25 %. Il est toutefois utile de rappeler que, dans les secteurs moins tendus et dans ceux où la demande ne justifie pas un effort de production supplémentaire, le taux est maintenu à 20 %. Ce sera vraisemblablement le cas pour une grande partie du territoire. Ainsi, sur cette base, le projet de loi traduit une volonté d'adaptation aux situations locales, s'appuyant sur des critères relatifs non seulement à la demande, mais aussi à l'effort de rattrapage mené par les communes.

Cela étant, madame la ministre, j'attire votre attention sur les limites d'un tel dispositif, qui, faute des précisions législatives nécessaires, peut susciter des incertitudes au regard de l'analyse particulière des communes, et ce au détriment des communes « vertueuses ». À cet égard, je veux saisir l'occasion qui m'est donnée pour rappeler que de nombreuses communes qui souhaitent s'engager résolument en faveur de la cause du logement ne le peuvent pas, faute de moyens. Aussi est-il impératif que la situation de ces communes vertueuses soit effectivement prise en compte au regard de l'objectif de 25 % : celles qui peinent aujourd'hui à avoir 20 % de logements sociaux ne doivent pas être pénalisées du jour au lendemain par cette hausse de 5 points.

Or, si le projet de loi indique bien que les efforts réalisés seront pris en considération, le dispositif mériterait d'être clarifié et pourvu d'un cadre mieux défini pour tenir compte des difficultés particulières auxquelles ces communes peuvent être confrontées.

Les élus sont sensibles à l'exigence de mixité et de cohésion sociales, et il faut bien reconnaître que la grande majorité d'entre eux font des efforts. Il convient donc que les mesures coercitives ciblent les communes qui campent dans une position de refus des objectifs de la loi.

Nous devons aussi être attentifs aux types de logements considérés pour le calcul du pourcentage de logements sociaux : ne pas tenir compte des centres d'hébergement et de réinsertion sociale pourrait constituer un mauvais signal à l'adresse des maires et, surtout, les dissuader de construire ce type d'habitat, pourtant indispensable dans le cadre de la solidarité envers les personnes les plus démunies. Je sais que vous serez sensible, madame la ministre, à cette remarque.

Je tiens également à évoquer la nécessaire approche intercommunale de la politique du logement. Il y a un paradoxe évident entre le transfert de la compétence logement à l'EPCI et le décompte de logements sociaux au niveau communal. Ne serait-il pas plus adapté de fixer un plancher à 20 % pour chaque commune membre d'un EPCI et un objectif global de 25 % de logements sociaux sur l'ensemble du territoire intercommunal ? Plusieurs amendements vont dans ce sens et nourriront très certainement un débat intéressant. Une telle approche serait d'autant plus pertinente que c'est le PLH intercommunal qui fixe aujourd'hui les objectifs pour ce qui concerne le nombre de logements sociaux et leur répartition sur le territoire.

Enfin, je veux le souligner, si ce texte constitue une avancée, celle-ci n'est que partielle : d'après les derniers chiffres, 750 000 logements sont encore indignes ou dégradés dans le parc privé et 2,8 millions de logements sont vacants. On parle de densification, de manque de foncier et de revitalisation des centres anciens, mais on pourrait, s'appuyant sur ces chiffres, trouver un bon moyen de favoriser la mixité sociale en utilisant ce parc aujourd'hui extrêmement dégradé.

De manière générale, des mesures incitatives sont également nécessaires pour encourager la construction, la rénovation thermique des bâtiments et la lutte contre la vacance des logements. Des mesures fiscales devront stimuler la contribution du foncier privé.

Par conséquent, madame la ministre, il est urgent qu'un autre texte sur le logement nous soit présenté.

M. le président. La parole est à M. Joël Guerriau, sur l'article.

M. Joël Guerriau. Je tiens à le souligner d'emblée, l'article 4, tel qu'il est rédigé, est inapplicable pour certaines communes. Il s'agit pourtant de communes « vertueuses » ! Du reste, cette notion de vertu associée strictement au fait d'avoir atteint le pourcentage – la commune qui ne l'atteint pas étant nécessairement, *a contrario*, réputée « non vertueuse » – mériterait d'être examinée d'un peu plus près. En effet, on peut très bien mettre en place de toutes les mesures nécessaires pour parvenir aux objectifs fixés par la loi sans obtenir pour autant le résultat escompté.

Premièrement, dès l'origine, l'article 55 de la loi SRU fixait le pourcentage de logements sociaux ne tenant pas compte de l'héritage de chaque commune à la date d'application de la loi. Il est bien sûr plus facile d'atteindre les fameux 20 % lorsque l'on part d'un pourcentage de logements sociaux déjà élevé. Il existe donc un biais de départ. Or le présent projet de loi ne le corrige pas : on reste sur la même règle en fin de compte totalement injuste.

Deuxièmement, la nature des logements sociaux pris en compte demeure problématique. Certes, intégrer dans le cadre du logement social les logements étudiants et les

logements-foyers est une bonne chose. Cependant, il semble que les places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale ne soient pas prises en compte. Et qu'en est-il des hébergements en maison de retraite et des places en logement d'urgence ? J'espère qu'il n'y a pas là matière à pénaliser les communes, pourtant bel et bien vertueuses, qui ont fait un effort en la matière !

Pourquoi, aussi, limiter à 50 % la prise en compte des PLS ? Ces logements participent à la mixité sociale et permettent à des familles de trouver une solution de logement que le parc privé ne peut leur offrir. En l'occurrence, j'estime qu'on ferait mieux de s'intéresser à ceux qui occupent des logements sociaux dont ils ne devraient pas disposer, compte tenu de leurs revenus, plutôt que de revenir sur le critère du PLS.

Pourquoi, par ailleurs, ne pas élargir le champ de la définition des logements sociaux à l'ensemble des logements en accession sociale à la propriété, et non pas seulement aux logements en location-accession ? L'Union centriste et républicaine proposera un amendement allant en ce sens.

Troisièmement, nous ne maîtrisons pas les délais de recours et de construction. Or, dans la loi SRU, on raisonne toujours en termes de stock et non pas de flux. Cela paraît particulièrement injuste : pourquoi ne pas récompenser les communes qui dépassent l'objectif triennal du PLH, en reportant sur la période suivante les logements surnuméraires réalisés ? La réponse à cette question est simple : la logique de ce texte, comme le disait très justement notre collègue Daniel Dubois au cours de la discussion générale, est non pas l'accompagnement, mais la sanction. Dans ces conditions, la sanction devient terriblement injuste, et donc inacceptable.

Oui, madame la ministre, elle est injuste parce que, quand une collectivité définit dans son PLU un objectif bien supérieur à celui de 20 % de logements sociaux – c'est le cas de ma commune –, elle se donne, me semble-t-il, tous les moyens de respecter la loi.

Cependant, comme vous le savez, ce sont les promoteurs sociaux qui agissent et non pas les maires. Outre que la programmation dans le temps des constructions échappe en grande partie aux communes et aux EPCI, de quels moyens juridiques les élus disposent-ils pour limiter, voire interdire les constructions privées ne relevant pas du logement social, notamment les maisons individuelles ?

Malgré sa bonne volonté, malgré les règles qu'il fixe, ce n'est pas le maire qui tient la truelle ! Mais ce sera à lui de payer !

Enfin, ce projet de loi ne prend absolument pas en compte l'histoire de nos communes. Dans les années cinquante et soixante, beaucoup de communes ont vu se développer des lotissements d'autoconstructeurs à revenus très modestes. C'est ce qu'on appelle les « Castors », particulièrement présents dans l'ouest de la France. Aujourd'hui, une part importante du territoire de certaines communes est urbanisée avec de tels logements, occupés par leurs propriétaires. Mais cela ne signifie nullement que ces villes sont riches. Aussi, il est regrettable que nulle part cette réalité n'ait été prise en compte dans les comptages.

Condamner nos villes à payer une amende alors même que la municipalité en place respecte la loi, c'est comme si l'on demandait à un maire de payer les amendes pour excès de vitesse de ses concitoyens alors que lui-même se déplace à vélo !

Les pénalités encourues appauvriront encore le budget de nos communes et la contrainte de 25 % que vous proposez nécessitera, pour les communes, de reconstruire largement sur ce qui est déjà construit, tout en monopolisant des moyens financiers exorbitants.

Cette sanction financière, aggravée pour certaines communes par la perte de la dotation de solidarité urbaine, pourrait avoir une première conséquence effarante : le renoncement à des projets créateurs d'emplois ou une augmentation des impôts locaux et, parfois, le non-remplacement d'agents municipaux partant à la retraite. Cela engendrera une dégradation du service à la population, alors qu'il faudrait au contraire renforcer ce service puisque nous sommes censés accueillir plus de monde sur nos territoires.

La construction de nouveaux logements implique aussi que nous soyons en capacité de financer des équipements publics. Cela suppose des moyens financiers accrus, et non pas la confiscation par l'État d'une part de nos budgets d'investissement.

Le présent texte fait de cette amende une ponction jacobine, totalement contraire aux principes de libre administration et d'autonomie des collectivités locales puisqu'il prévoit que l'État en sera le principal bénéficiaire.

Alors que la DSU se réduit, le prélèvement SRU devient une recette d'État !

Si, vraiment, le Sénat représente et défend les collectivités, il ne peut l'accepter, quelle que soit la couleur de sa majorité.

Remarquez-le mes chers collègues : le prélèvement SRU sera pour l'État une recette solide et pérenne chaque fois que les communes seront dans l'impossibilité d'appliquer les nouveaux taux SRU. Le présent texte aurait-il pour vocation de contribuer au rééquilibrage des finances de l'État ?

Je vous le répète, madame la ministre, nous ne nous en sortirons qu'en appliquant les obligations de la loi SRU à l'échelle des EPCI.

M. le président. La parole est à M. Vincent Capo-Canellas, sur l'article.

M. Vincent Capo-Canellas. Nous en arrivons, madame le ministre, avec cet article 4, au cœur du projet de loi que vous défendez, car il en constitue sans doute la mesure la plus symbolique.

L'augmentation du seuil minimal de logements sociaux pour le porter de manière quasi uniforme à 25 %, au-delà de l'intention louable de répondre à des besoins réels, soulève dans certains cas de vraies difficultés et peut avoir des effets inattendus.

Je ne m'oppose pas sur le principe aux 25 %. Je souhaite simplement en souligner les effets dans certaines situations. Mon propos s'inscrit dans le droit fil des interventions qu'ont faites hier soir plusieurs de nos collègues. Il n'a pas pour objet d'insister sur les difficultés que peuvent rencontrer les communes à produire du logement social, même si cela peut arriver ; il a pour but de vous inviter à considérer la réalité de territoires qui vivent des situations de déclassement, de perte d'identité ou de déclin industriel, se combinant parfois avec l'arrivée massive de populations en difficulté, lesquelles, ne trouvant à se loger autrement, rejoignent le parc privé.

Cette réalité est celle d'une bonne partie de la Seine-Saint-Denis, département dont je suis l'élu. S'y développe un habitat très social de fait, dans le parc privé, souvent dans

des logements insalubres – nous avons tous en tête des événements tragiques –, mais aussi dans des pavillons du début du XX^e siècle, quelquefois occupés par trois ou quatre familles.

Cette réalité d'un habitat très social de fait n'est pas, madame la ministre, prise en compte dans votre projet de loi. Elle est pourtant mesurable au fil des statistiques sociales des communes. Il est essentiel que la vision uniforme et quasi mécaniste que vous défendez soit complétée par un diagnostic social qui permette, selon la réalité des territoires, de moduler l'effort de production de logements. À ce titre, privilégier dans ces cas-là le PLS, par exemple, devrait être un objectif.

Je pense que nous partageons tous, dans cet hémicycle, un objectif : éviter de créer des ghettos. Prenons-y garde, ils se fabriquent, et à vitesse grand V. Les indicateurs sociaux devraient être au centre de votre dispositif.

De même, raisonner à l'échelle d'une agglomération, dès lors que celle-ci est assise sur un périmètre cohérent, devrait être un objectif partagé par tous. Il s'agit d'encadrer les disparités, qu'il faut évidemment borner dans une communauté d'agglomération, et tout le monde devrait partager cette idée de bon sens. Pourquoi ne pas envisager, par exemple, un taux de 25 % à l'échelle communautaire avec un minimum de 20 % pour chaque commune lorsque c'est adapté à la situation locale, en particulier quand les indicateurs sociaux font apparaître une paupérisation croissante ?

Pour être très clair, je précise ici que ma commune, Le Bourget, est au-dessus du seuil de 25 % et que la communauté d'agglomération de l'aéroport du Bourget, que je préside, est au-dessus des 37 %. Au sein de celle-ci, la commune de Dugny, que Philippe Dallier connaît bien, compte 70 % de logements sociaux. Cela montre bien qu'il faudrait une analyse plus fine et partenariale des situations locales. Bref, il conviendrait de commencer par s'appuyer sur les PLH existants.

Contrairement à ce qu'il en est dans d'autres territoires, chez nous, la mixité, cela consiste aussi et surtout à éviter que les classes moyennes et supérieures ne fuient. C'est le cas dans de nombreuses communes du département et il faut veiller à retrouver cet équilibre, qui est en péril. C'est la condition pour que les populations éligibles au logement social vivent bien et que l'équilibre social global soit préservé.

Cet équilibre et cette mixité sociale doivent être recherchés plus globalement à l'échelle de l'Île-de-France. En tant qu'élue francilienne, madame la ministre, vous le savez bien : un effort de rééquilibrage doit être fait. C'est d'ailleurs l'un des défis du Grand Paris, dossier dont vous avez également la charge.

Madame la ministre, l'urbanisme et le logement sont le fruit d'une vision d'ensemble. Il s'agit de construire des projets de territoires qui mêlent services, emplois, équipements. Il ne s'agit pas uniquement de se référer à un taux. Il faut faire émerger une vision d'avenir pour des territoires qui, trop souvent, souffrent de cette absence de vision.

En conclusion, je vous invite à considérer avec intérêt et sagesse les amendements qui ont pour objet de porter le raisonnement à l'échelle des agglomérations et ceux qui visent à prendre en compte des critères sociaux pour déterminer l'application du taux de 25 % de logements sociaux. Ce serait un moindre mal par rapport à la vision trop générale et un brin mécaniste de votre projet de loi. (*Applaudissements sur les travées de l'UCR.*)

M. le président. La parole est à M. Serge Dassault, sur l'article.

M. Serge Dassault. Voilà longtemps, madame la ministre, que je formule des propositions relatives aux logements sociaux, en vue d'améliorer la situation du logement dans les communes et, surtout, de faciliter le travail des maires. Mais le gouvernement précédent ne les a jamais acceptés. (*Ah ! sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste.*) Peut-être aurai-je plus de chance avec vous... (*Sourires.*) On ne sait jamais, car cela concerne tout le monde, tous les maires, et ce sont des propositions de bon sens – elles ne sont ni de gauche ni de droite –, tirées de l'expérience que j'ai acquise en tant que maire de Corbeil-Essonnes durant quinze ans.

Premièrement, aujourd'hui, toute garantie d'emprunt est interdite aux communes, sauf pour la construction de logements. Cela signifie que les communes doivent signer des contrats d'œuvre pour garantir les emprunts des bailleurs sur leur territoire. Ces garanties d'emprunt ne riment à rien, tant sur le plan financier que sur le plan des garanties, et les communes, faute de disposer des moyens financiers nécessaires, sont évidemment incapables de les assumer. C'est pour cette raison que je défendrai un amendement visant à supprimer cette obligation de garantie d'emprunt, laquelle peut placer n'importe quelle commune dans une situation très délicate si le bailleur social est incapable d'assurer le remboursement de ses emprunts. À la première demande, d'après les contrats qu'on nous oblige à faire voter par notre conseil municipal et à signer, il faut que la commune rembourse !

Par ailleurs, puisque les bailleurs ont toute latitude pour souscrire une garantie auprès d'une société d'assurance, il n'est pas nécessaire de contraindre les communes à assumer cette garantie.

Deuxièmement, il serait logique que les maires qui font construire des logements sociaux sur leur territoire puissent disposer de tous ces logements au profit de leurs administrés, et non pas seulement de 20 % d'entre eux, conséquence de cette obligation de garantie d'emprunt. Ces logements doivent être construits pour leurs administrés d'abord, et non pas pour d'autres ! Il est tout à fait anormal que ces logements ne soient pas mis à leur disposition. Il est extrêmement déplaisant pour un maire de construire de nouveaux logements et d'expliquer à ses administrés qu'ils n'auront pas le droit d'y habiter.

Cette limite de 20 % est tout à fait anormale et il faudrait admettre que les maires puissent disposer de la totalité de ces logements. Si certains d'entre eux ne sont pas utilisés, le maire a toute faculté de les mettre à la disposition du « 1 % logement » ou, éventuellement, du préfet.

Aussi, dans l'intérêt de tous les maires, je défendrai tout à l'heure un amendement visant à laisser à la disposition des maires l'ensemble des logements construits sur le territoire de leur commune.

Troisièmement, je voudrais rappeler qu'il ne suffit pas de construire des logements ; il faut aussi construire les installations nécessaires à la vie des habitants : des écoles, des crèches, des installations sportives. Rien n'est prévu pour cela ! On demande aux maires de construire des logements sociaux, mais les communes ne disposent pas des moyens pour mettre parallèlement en place ces équipements. Afin de permettre ou de faciliter l'accroissement de l'offre de logements dans les communes, il faudrait aussi trouver un moyen pour que les communes puissent financer la construction de ces écoles.

Je ne propose aucun amendement visant à engager des dépenses supplémentaires, mais c'est une idée de bon sens que je vous soumets ; on ne peut pas se contenter de construire des logements : il faut aussi prévoir les infrastructures nécessaires à la vie des habitants.

Quatrièmement, ce ne sont pas uniquement des « logements sociaux » qu'il faut construire. D'ailleurs, je n'aime pas cette appellation. Qu'est-ce qu'un logement social ? C'est un logement dont le loyer est plus ou moins modéré, voire intermédiaire. Or toute une partie de la population, en particulier les jeunes cadres, ne trouve pas à se loger : d'une part, parce qu'ils n'ont pas accès aux logements sociaux, aux HLM, d'autre part, parce que les constructions de logements intermédiaires sont insuffisamment nombreuses.

Je souhaiterais donc que, dans les programmes de logements voulus par le Gouvernement, la réalisation de logements intermédiaires ne soit pas négligée, car elle est également importante.

Cinquièmement, pour l'application de la règle des 25 % de logements sociaux prévue par le présent projet de loi, mon collègue François Calvet et moi-même avons déposé un amendement visant à ce que ce seuil soit considéré à l'échelle non pas des communes, mais de la communauté d'agglomération. Je prendrai l'exemple de ma communauté : celle-ci comprend une commune comptant entre 35 % et 40 % de logements sociaux, alors que d'autres, petites communes qui ne disposent même pas des terrains nécessaires, n'en comptent que 18 %.

Madame la ministre, pour conclure, j'ajouterai que votre décision de bloquer les loyers ne sera pas du tout favorable à la construction de logements.

M. le président. La parole est à M. Jean-Marc Todeschini, sur l'article.

M. Jean-Marc Todeschini. J'approuve tout à fait cet engagement du programme présidentiel, mais je voudrais revenir sur une particularité du secteur où je suis élu – mais le Nord-Pas-de-Calais est sans doute également concerné –, à savoir les communes du bassin sidérurgique et minier lorrain, qui risquent d'être confrontées à une profonde injustice. Madame la ministre, je sais que vous avez été interpellée par certains élus de Moselle sur ce dossier.

Pour l'illustrer, je citerai le cas de la commune de Moyeuvre-Grande, mais il en est bien d'autres.

Depuis vingt ans, l'ensemble du patrimoine immobilier de l'entreprise sidérurgique, qui constitue l'essentiel de l'habitat, a été revendu à ses locataires, des travailleurs aux revenus modestes qui sont ainsi passés du statut de locataire à celui de propriétaire. *De facto*, ces logements comptabilisés comme sociaux – il s'agit des anciennes cités ouvrières – par les services fiscaux ont perdu ce statut, alors que leurs propriétaires continuent de faire partie des catégories sociales à faibles revenus. Résultat : la ville de Moyeuvre-Grande compte 82 % de propriétaires occupants et seulement 18 % de locataires. Elle subit déjà l'application de la loi SRU puisque l'État y comptabilise 254 logements sociaux manquants, ce qui a pour conséquence une taxation annuelle particulièrement injuste en la circonstance.

Cela fait plusieurs années que le maire, comme ses collègues des autres communes, s'emploie à réduire ce prétendu déficit de logements sociaux. Cependant, la Moselle ne possède qu'un contingent limité d'aides aux logements sociaux à distribuer.

Comment, dans ces conditions, réussir à se mettre en règle vis-à-vis de la loi, d'autant que le nouveau texte va aggraver cette situation ?

Je l'ai dit en préambule, j'approuve cette modification, mais je souhaiterais, madame la ministre, que vous nous disiez si des consignes particulières seront données aux préfets pour que le décompte, dans ces cités ouvrières des bassins sidérurgiques et miniers, intègre les logements vendus et que l'obligation de passer de 20 % à 25 % de logements sociaux ne concerne pas ces communes. (*M. Didier Guillaume applaudit.*)

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, sur l'article.

M. Philippe Dallier. Ayant longuement exposé mon point de vue lors de la discussion générale, je voudrais à présent évoquer le contenu de loi de 2000.

Ses dispositions, quelle que soit par ailleurs la situation des communes visées, pèsent plus ou moins lourdement selon que la proportion de logements sociaux est au départ de 5 %, de 7 % ou de 15 %. Pour arriver au seuil de 20 %, ce n'est pas tout à fait pareil... Et le présent projet de loi va encore aggraver la situation : ce sera d'autant plus difficile pour ceux qui partent de très loin.

Un amendement pour établir ce distinguo aurait eu du sens, mais, n'imaginant pas un instant qu'il pût être adopté, je ne l'ai pas déposé.

Le seul distinguo qui figurait dans le texte de 2000 – il avait le mérite d'exister, mais, à mon avis, il n'était pas pertinent –, consistait à faire un sort particulier aux villes éligibles à la DSU. Il avait été prévu que celles d'entre elles qui n'auraient pas atteint le seuil de 20 % de logements sociaux – cela existe puisque ma commune est dans ce cas – seraient exonérées du prélèvement, et non de la pénalité sur constat de carence, à partir du moment où elles auraient dépassé le seuil de 15 %.

Je pensais que cette mesure avait été introduite dans la loi par voie d'amendement, mais, après vérification, il semble que ce soit le Gouvernement qui l'ait insérée dans le projet de loi initial. Je vous le rappelle, mes chers collègues, pour tenter de vous convaincre que l'idée d'établir un distinguo en fonction de la situation sociale des communes a du sens.

Le critère retenu à l'époque était l'éligibilité à la DSU. Était-ce une bonne idée ? Je réponds par la négative, bien que ma commune en bénéficie, et je vais m'en expliquer, même si nous avons déjà eu maintes fois ce débat ici.

D'après la loi, deux tiers des communes en agglomération sont éligibles à la DSU. Certaines villes qui n'étaient pas socialement en difficulté percevaient la DSU pour des montants par forcément importants, mais qui leur permettaient d'échapper à ce prélèvement.

Je redis ici que le seul vrai critère de la mixité sociale, c'est le revenu moyen par habitant. Nous en avons discuté lorsque nous avons évoqué la péréquation financière. La DSU était un mauvais critère, mais il a été accepté par le gouvernement de l'époque. C'est bien la preuve que cette question devrait être réexaminée attentivement.

Aujourd'hui, madame la ministre, vous souhaitez faire passer le seuil de 20 % à 25 %. C'est très rude ! Mon objectif était de construire 860 logements sociaux en vingt ans ; j'en ai réalisé 430 en douze ans : j'étais presque dans le cadre de l'objectif. Et puis voilà que, avec ce projet de loi, nous allons devoir construire 1 200 logements supplémen-

taires, non pas en vingt ans, mais d'ici à 2025, c'est-à-dire en douze ans ! Rendez-vous compte de ce que cela veut dire, avec les pénalités que vous vous apprêtez à voter !

S'agissant de l'augmentation du seuil de 20 % à 25 %, j'estime qu'il nous faut établir un distinguo ; mais celui-ci ne peut pas s'appuyer sur un critère comme la DSU. D'ailleurs, vous m'avez souvent entendu plaider ici pour une vraie réforme de la DSU. Madame la ministre, à vous qui êtes en charge de l'égalité des territoires, je rappellerai que les tentatives de Fadela Amara ont échoué parce que, pour des raisons de communication, elles ont été « torpillées » par certains, mais il faut effectivement concentrer la DSU sur les villes qui en ont le plus besoin, d'autant que, en l'état actuel, cela ne peut pas être le critère du distinguo à établir.

Je vous présenterai des amendements qui vous permettraient de garder votre objectif de 25 %. Mais de deux choses l'une : soit vous donnez aux communes, notamment à celles qui ont le plus long chemin à parcourir, plus de temps pour y parvenir, soit vous examinez la situation réelle des habitants de ces communes et, lorsque la richesse par habitant est manifestement très inférieure à la moyenne régionale de la strate, il faut établir un distinguo.

M. le président. La parole est à Mme Valérie Létard, sur l'article.

Mme Valérie Létard. Au moment d'aborder le titre II, qui constitue le deuxième temps fort de notre discussion, je tiens à intervenir pour deux raisons.

Tout d'abord, je souhaite rappeler une nouvelle fois mon attachement à l'article 55 de la loi SRU et redire que mes propositions, reprises par l'ensemble du groupe de l'UCR, s'appuient sur une réalité au sein des territoires que la majorité d'entre nous, sur l'ensemble de ces travées, connaissent bien et partagent. Ces propositions se veulent constructives, fondées sur la réalité du terrain et ont pour fil conducteur le maintien d'une cohérence entre l'action de l'État, celle des bailleurs sociaux et celle des collectivités locales.

Je le répète, les communes et intercommunalités sont les acteurs incontournables de la mise en œuvre des programmes de logement social. On ne peut pas bâtir des dispositifs pérennes sans chercher à les articuler avec leur stratégie en termes d'urbanisme, de développement économique et de peuplement. Tous mes amendements vont dans ce sens et je regrette la fin de non-recevoir qui leur a été opposée ce matin en commission.

Le logement est un sujet difficile et complexe : il exige une construction partagée, où l'État doit se comporter en partenaire. J'ose espérer que la suite de nos débats nous permettra des échanges plus ouverts. Faisons en sorte que la coproduction que nous réalisons déjà, par exemple, sur les PLH ou d'autres outils élaborés à l'échelle des territoires puisse se retrouver dans la gestion de ce patrimoine foncier et de la répartition des nouveaux quotas de logements sociaux qu'il faudra mettre en œuvre sur nos territoires.

J'indique également que je présenterai, ainsi que des collègues de gauche comme de droite, après l'article 4, un amendement auquel je suis particulièrement attachée et qui concerne l'avenir du logement minier dans la région Nord-Pas-de-Calais.

Il s'agit de donner au premier bailleur de notre région, la SOGINORPA, Société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais, qui possède plus de 62 500 logements, anciens logements des cités minières, parfois très dégradés, le statut de société anonyme

d'HLM pour pouvoir accompagner cet énorme effort à mettre en œuvre dans le cadre de la production de logements sociaux et de mise à niveau de logements affectés aux plus fragiles d'entre nous.

Cet amendement, que j'avais déjà soumis à notre assemblée au mois de juillet dernier, doit permettre à la SOGINORPA de prétendre à des financements pour réhabiliter et développer son parc de logements ; nous sommes tous convaincus ici de la nécessité d'une telle mesure, car il y a vraiment urgence. Ces dispositions constituent également un moyen de préserver la qualité de ce patrimoine historique, désormais classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Avant que nous n'entamions la discussion plus technique sur l'article 55 de la loi SRU, je voulais attirer votre attention, madame la ministre, sur l'importance qu'il y a à corriger cette anomalie dans la mesure où les logements locatifs miniers sont déjà pris en compte dans le décompte de la loi SRU alors que leur bailleur n'est pas reconnu comme un bailleur social. Je ne doute pas que, grâce à la bonne volonté de l'ensemble de notre assemblée, ce hiatus ne soit rapidement supprimé.

M. le président. Je suis saisi de dix-sept amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 7 rectifié, présenté par Mmes Procaccia, Deroche, Mélot et Jouanno et M. Cambon, est ainsi libellé :

Alinéas 2 à 6

Remplacer ces alinéas par deux alinéas ainsi rédigés :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent à toutes les communes de France. »

La parole est à Mme Catherine Procaccia.

Mme Catherine Procaccia. Certains de mes collègues qui viennent de s'exprimer se sont déclarés attachés à la loi SRU. Ce n'est pas mon cas parce que 60 % des personnes qui vivent dans mon département et pourraient prétendre à un logement social n'obtiennent pas satisfaction en raison du nombre trop faible de terrains et de logements. Il me semble que, dans des départements ou des communes aussi denses que les nôtres, « bétonner » davantage n'est pas judicieux.

Mes collègues ont réclamé une analyse plus fine qui tienne compte du territoire, par exemple s'agissant des communes minières. Si la loi qui sera issue des travaux du Sénat et de l'Assemblée nationale prend en considération un certain nombre de particularités qui ont été signalées ici ou là, je pourrai revenir sur ma position.

Les communes que je représente sont parmi les plus denses de France : hormis trois ou quatre petits jardins publics où s'ébattent les enfants, il n'y a absolument aucun terrain vierge de constructions. Nous préemptons le moindre petit pavillon pour construire un petit immeuble, mais nous ne pouvons pas faire plus. Nous n'obtiendrons jamais 20 % de logements sociaux, encore moins 25 %. Pourquoi ne pas tenir compte de cette réalité ? D'ailleurs, le préfet l'a fait puisque nous n'avons pas dû payer le maximum des pénalités.

Madame la ministre, venez donc à Vincennes ; vous y serez la bienvenue et vous pourrez ainsi vous faire une idée exacte de la situation.

Mon amendement est un peu provocateur, mais, puisque vous dites que le logement est une priorité, pourquoi le serait-il uniquement dans quelques communes ? Finalement, 1 000 communes seulement sur 36 000 sont concernées. Or les besoins de logements sociaux existent partout, même

dans une commune de 500 ou 1 000 habitants. Si le logement est une vraie priorité, appliquons donc partout en France la règle que vous voulez mettre en place !

Je vous propose par conséquent d'étendre la loi SRU à l'ensemble des communes de France. (*Exclamations.*)

Mes chers collègues, je comprends pourquoi vous dites non : vous êtes à l'aise pour approuver une disposition qui ne vous concerne pas ! C'est facile de jeter l'opprobre sur 1 000 communes de France quand vous faites partie des 35 000 autres qui ne sont pas concernées. (*MM. Alain Milon et Joël Guerriau applaudissent.*)

M. le président. L'amendement n° 72 rectifié, présenté par M. Guerriau et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Les mots : « , et dans lesquelles » sont remplacés par les mots : « sur le territoire duquel » ;

La parole est à M. Joël Guerriau.

M. Joël Guerriau. L'objet de cet amendement est de comptabiliser le seuil de 25 % de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

En effet, dans un certain nombre de territoires, les objectifs fixés par ce projet de loi seront totalement inapplicables commune par commune. Ce sera le cas, par exemple, pour de toutes petites communes fortement urbanisées. Ces communes souffrent d'un déficit cruel de foncier et de l'emballlement consécutif du marché de l'immobilier, ce qui rend très difficile l'équilibrage financier de leurs opérations, et elles ne bénéficieront absolument pas du dispositif de mobilisation du foncier mis en place par le titre I^{er} de ce texte. En effet, ce sont principalement les grandes agglomérations qui se verront céder des terrains de l'État ou de ses établissements publics, des agglomérations qui pourraient ne pas être celles qui en ont en réalité le plus besoin.

Comptabiliser l'objectif des 25 % de logements sociaux à l'échelle de l'EPCI est le seul moyen de faire bénéficier de la mobilisation du foncier des communes dans l'incapacité de répondre aux exigences de la loi.

C'est aussi le seul moyen d'atteindre l'objectif ambitieux fixé par l'État tout en assouplissant les moyens de le remplir pour tenir compte des réalités locales.

M. le président. Les amendements n° 60 rectifié et 97 sont identiques.

L'amendement n° 60 rectifié est présenté par M. Dubois et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine.

L'amendement n° 97 est présenté par M. Reichardt.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 4

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Daniel Dubois, pour défendre l'amendement n° 60 rectifié.

M. Daniel Dubois. Le présent amendement s'inscrit dans une démarche globale incluant notamment les amendements relatifs à l'accession sociale à la propriété.

À titre personnel, je suis attaché à la loi SRU, et notamment à l'objectif de 20 %. Du reste, en tant que président d'une communauté de communes, je verse 10 000 euros de subvention par logement locatif qui se construit sur le territoire de mon EPCI, sans la moindre obligation de quota. Voilà qui est clair !

Cela étant, le projet de loi tend à modifier la règle existante en relevant le quota obligatoire de logements sociaux de 20 % à 25 %.

Il convient d'observer que, dans le système de décote, l'accession à la propriété a bien été prise en compte. Ainsi, l'objectif de mixité sociale est clairement réprécisé et fait l'objet d'une véritable volonté politique. Mais, lorsqu'il est question du seuil de 25 %, l'accession sociale à la propriété n'est plus prise en compte !

Ce sujet a tout à l'heure suscité des discussions, notamment pour ce qui concerne la vente de logements du parc HLM à leurs occupants. En effet, les organismes HLM peuvent proposer à un locataire qui, au total, perçoit des revenus moyens et dont le logement entre dans le quota de 20 %, de devenir propriétaire de son logement. Cette possibilité est offerte par la loi, et les organismes HLM ont même été expressément invités à y recourir. On leur a dit : « Si vous souhaitez dégager des fonds propres pour ouvrir de nouveaux chantiers, vendez donc certains de vos logements à leurs locataires ! »

Ainsi, certains logements sont acquis par leurs locataires, ce qui permet à l'organisme HLM de reconstituer des fonds propres et de lancer d'autres programmes HLM. Pourquoi donc ces logements ne sont-ils pas pris en compte dans le quota de 25 % ? Je ne comprends pas ! L'accès à la propriété constitue un acte majeur du parcours résidentiel, un acte qui s'inscrit du reste dans une logique mise en œuvre par la loi elle-même !

Permettez-moi d'insister sur cet enjeu du parcours résidentiel : il faut favoriser l'accession à la propriété. Il existe une véritable demande en la matière. Or on sait très bien que, dans la plupart des départements français, 70 % à 80 % des habitants ont droit à un logement social. Parmi ces personnes, certaines éprouvent le désir d'habiter un logement dont elles seront demain les propriétaires. Je ne vois pas pourquoi, alors qu'on s'appête à relever le seuil à 25 %, on n'intègre pas cette approche.

J'en suis tout à fait conscient, une telle mesure peut induire des risques pour celles et ceux qui achèteront un logement. Mais il est possible d'élaborer un système propre à les protéger.

Quoi qu'il en soit, la prise en compte de l'accession à la propriété s'inscrit pleinement dans la volonté de construire 500 000 logements qu'a exprimée le Gouvernement. Il n'atteindra pas cet objectif s'il ne fait pas en sorte que l'accession à la propriété redémarre, et en particulier l'accession sociale.

On peut invoquer aussi l'argument de la mixité sociale.

La plupart des villes ont la volonté d'assurer une véritable mixité urbaine. Il est évident que les plus grands terrains vendus ne seront pas uniquement consacrés au logement locatif social : de fait, la plupart des maires sont conscients qu'ils auront tout intérêt à assurer également de la mixité sur ces terrains, notamment *via* l'accession sociale à la propriété.

Mes chers collègues, cet amendement qui a pour objet de maintenir le quota obligatoire de logements sociaux à 20 % doit être bien compris : il n'est nullement le signe d'un

quelconque dogmatisme de notre part. Il traduit simplement notre volonté de faire en sorte que le parcours résidentiel et la mixité sociale soient pris en compte, ainsi que je l'ai dit lors de la discussion générale.

À cet égard, je ne comprends pas que les pénalités soient, à quelques exceptions près, gérées de manière centralisée, au niveau national. C'est tout de même un peu fort quand on sait que ce sont les collectivités locales qui assurent aujourd'hui la plus grande part du financement dans le domaine du logement locatif social.

M. le président. La parole est à M. André Reichardt, pour présenter l'amendement n° 97.

M. André Reichardt. Il n'est pas question pour moi de contester l'obligation qui impose aux communes de disposer de logements locatifs sociaux.

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* Mais...

M. André Reichardt. Toutefois, pour avoir été maire, pendant plus de seize ans, d'une commune de 7 000 habitants faisant partie d'une agglomération de 500 000 habitants – la communauté urbaine de Strasbourg – et qui était donc concernée par ce dispositif, je tiens à souligner les difficultés techniques que soulève la mise en œuvre d'une telle mesure.

Madame la ministre, je souhaite vous faire toucher du doigt l'impossibilité, pour certaines communes, d'atteindre ce quota. Je m'efforcerai d'être le plus clair possible sur cette question, qui est naturellement technique.

Tout d'abord, ce système crée une réelle injustice pour les villes qui, lors de l'adoption de la loi SRU, ne possédaient aucun logement social : c'était le cas de ma commune. J'étais en train d'achever la construction de 35 logements sociaux lorsque les dispositions de la loi SRU sont entrées en vigueur, mais aucun d'entre eux n'était encore livré. Cette commune voulait faire preuve de bonne volonté – je peux en témoigner – en tentant de rattraper son retard et d'atteindre l'objectif visé par la loi SRU.

Malheureusement, de fait, il est impossible de rattraper ce retard, sauf à ne plus créer que des logements sociaux. Il manquait alors à ma commune 467 logements sociaux. Pour les créer tous en une seule fois, il fallait créer une véritable ZUP, ce qui est naturellement contraire aux objectifs de tous les maires que vous connaissez et que nous rencontrons !

Je poursuis ma démonstration : dès lors qu'une commune souhaite privilégier la mixité sociale en réalisant à la fois des logements sociaux et des habitations destinées à l'accession à la propriété, il est clair que le parc de logements global communal augmente mécaniquement, et dans des proportions très importantes.

Si vous souhaitez rattraper le retard qu'affiche votre commune par rapport à l'objectif de 20 % en construisant un lotissement, vous ne pourrez évidemment pas vous contenter de réserver 20 % du nouveau bâti au logement social : il faudra y consacrer 30 %, 35 %, 40 % de celui-ci ; c'est ce que j'ai tenté de faire dans ma commune.

Ce faisant, le parc de logements communal global augmente de manière considérable, et engendre donc *ipso facto* de nouvelles obligations en termes de logement social. C'est la course à l'échalote ! C'est un cercle vicieux !

Je citerai quelques chiffres à l'appui de mon raisonnement. En 2001, lors de l'entrée en vigueur de la loi SRU, il manquait donc à ma commune de 7 000 habitants 467 logements sociaux au regard des nouvelles dispositions.

En dix ans, j'en ai réalisé 238, recensés par le préfet. En 2009, malgré tous les efforts accomplis, devinez quel est le nombre de logements sociaux restant à réaliser que m'a communiqué le préfet... 476 !

En d'autres termes, je bâtis 238 logements sociaux sur un volume initial de 467 défini en 1999. Dix ans plus tard, il me faut en réaliser 476 de plus !

Il est clair qu'à chaque nouveau logement construit correspond une nouvelle obligation à hauteur de 20 % du parc communal. Cela signifie qu'à terme, sauf à construire exclusivement des logements sociaux – et, partant, à créer une ZUP, ce que personne ne veut – l'objectif fixé par la loi est totalement irréaliste.

J'ai dressé ce constat devant tous les ministres du logement que j'ai eu l'occasion de rencontrer, pour leur faire comprendre à quel point cette loi est problématique. J'ai exposé la situation de ma commune à tous les préfets, et ils se sont même rendus sur place. J'attends encore les réponses.

Vous l'aurez compris, dans ces conditions, je suis hostile au relèvement du taux minimum de logement social de 20 % à 25 % : ce nouvel objectif serait, *a fortiori*, absolument irréalisable !

En revanche, comme je le soulignerai dans quelques instants en défendant un autre amendement, pourquoi ne pas appliquer le quota actuel de 20 %, voire un taux accru, aux nouvelles constructions et non à l'ensemble des résidences principales ?

M. le président. L'amendement n° 17, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 4

Remplacer le pourcentage :

25 %

par le pourcentage :

30 %

II. - Alinéa 8, première phrase

Remplacer le pourcentage :

20 %

par le pourcentage :

25 %

La parole est à M. Christian Favier.

M. Christian Favier. Le présent amendement concerne également les objectifs de construction, mais nous souhaitons prendre en considération l'importance de la crise actuelle. Contrairement aux orateurs qui viennent de s'exprimer, nous proposons, pour notre part, que les obligations soient rehaussées à 30 % de logements locatifs sociaux en zone tendue et à 25 % dans le reste du territoire. (*Exclamations sur les travées de l'UMP et de l'UCR.*)

M. André Reichardt. Et pourquoi pas 40 % ?

M. Philippe Dallier. Ou 50 % ?

M. André Reichardt. Et comment ferez-vous ?

M. Christian Favier. Une telle majoration se justifie d'autant plus que le présent projet de loi tend à reporter l'échéance de réalisation de cet objectif de 2020 à 2025. Maintenir l'objectif de 20 % en zone détendue conduirait donc, au regard de

l'étalement des délais, à réduire les objectifs de construction à l'horizon 2020. Une telle mesure nous semble évidemment insuffisante.

Permettez-moi de prendre pour exemple la situation de mon département, le Val-de-Marne, que certains collègues ont d'ailleurs évoquée.

Ce département compte à ce jour plus de 60 000 demandeurs de logement social. Plus de dix ans après la mise en œuvre de la loi SRU, il manque encore 17 000 logements dans les villes du Val-de-Marne qui ne respectent pas le seuil de 20 %. Porter à 30 % cette exigence dans les zones tendues – catégorie à laquelle appartient mon département – conduirait à construire, dans le Val-de-Marne, 35 000 logements nouveaux, au lieu des 23 500 prévus si l'on conservait le seuil fixé par le présent projet de loi, à savoir 25 %. Il faut savoir que 35 000 logements, cela représente à peine plus de la moitié de la réponse à la demande actuelle en logements sociaux, demande qui, faut-il le rappeler ? ne cesse d'augmenter de mois en mois.

J'observe que j'en fais hurler certains en évoquant le taux de 30 %. Je rappellerai simplement que, dans le cadre du SDRIF, l'objectif fixé en termes de logements sociaux sera effectivement de 30 % à l'échelle de la région. C'est du reste le niveau qui a été retenu par le conseil régional d'Île-de-France pour déclencher ses aides financières à la construction de logements sociaux au titre des opérations actuellement menées. Cet amendement me semble donc tout à fait légitime.

Selon l'étude d'impact, l'application d'un seuil de 25 % permettrait de renforcer les objectifs de production annuelle. Sur la première période triennale, on passerait ainsi de 66 000 à près de 190 000 logements, ce qui représente la mise en chantier de 60 000 logements sociaux par an. Nous sommes intimement persuadés qu'on peut aller plus loin, surtout si l'on se souvient que les objectifs définis par le Président de la République s'établissent à hauteur de 150 000 logements locatifs sociaux à mettre en chantier chaque année.

Évidemment, j'ai entendu les arguments de certains de nos collègues qui affirment que, compte tenu de la densité de du bâti dans leur commune, il est impossible d'y construire des logements sociaux. Je tiens, cependant, à fournir une indication concernant Vincennes, puisque cette ville a été citée.

Mes chers collègues, il faut savoir que, sur la commune de Vincennes – dont, à en croire certains, la densité rendrait impossible la construction de logements – 1 183 logements ont été créés entre 1999 et 2009. Parmi ces derniers, 1 024 ont été construits par des promoteurs ou par des sociétés civiles immobilières, contre seulement 159 logements sociaux...

Le problème est donc là : 86 % des logements construits au cours de cette période relèvent de la promotion privée, alors que seuls 13 % des logements appartiennent effectivement au parc social. Voilà la vraie difficulté à laquelle nous nous heurtons !

M. François Rebsamen. Eh oui !

M. Christian Favier. C'est la raison pour laquelle non seulement nous appuyons ce projet de loi, mais nous proposons même d'aller plus loin.

M. le président. L'amendement n° 8 rectifié, présenté par Mmes Procaccia, Primas, Debré, Deroche, Mélot et Jouanno et MM. Cambon, César, Dulait, Karoutchi, Portelli et J. Gautier, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Après le taux :

25 %

insérer les mots :

, sauf pour les communes de moins de 3 500 habitants

La parole est à Mme Catherine Procaccia.

Mme Catherine Procaccia. Pour défendre cet amendement, qui a pour objet d'exempter les communes de moins de 3 500 habitants de l'obligation de respecter le seuil de 25 %, je me contenterai de lire une lettre que m'a adressée un maire.

« Le discours de politique générale du Premier ministre ne laisse aucun doute quant à la détermination du Gouvernement à sanctionner fortement les communes qui n'atteindraient pas le pourcentage réévalué de logements sociaux. Ce parti pris m'inquiète particulièrement par l'absence de prise en compte des difficultés que peuvent rencontrer certaines communes sur le plan foncier.

« Je peux d'ores et déjà vous affirmer que ma commune ne pourra pas atteindre le niveau que l'État s'apprête à arrêter concernant le nombre de logements sociaux, pour deux raisons.

« Depuis la fin des années quatre-vingt, le territoire communal est largement urbanisé, ne disposant plus que d'une seule friche agricole, d'un hectare, et de quelques terrains disséminés sur l'ensemble de la commune. Même si nous optons pour une densification urbaine, le volume des réalisations de logements resterait faible.

« En 2005, j'ai engagé la rédaction d'un PLU qui s'est achevée en 2009. Ce document d'urbanisme a suscité l'intérêt d'un bailleur social, qui a déposé un permis de construire pour la réalisation d'un ensemble de quinze logements. Or plusieurs associations ont fait annuler le PLU en janvier dernier, ce qui a mis fin à ces projets.

« Vous constaterez avec moi la difficulté que rencontrent certains maires face à des associations de défense, qui ne défendent que leurs intérêts particuliers.

« En parallèle, je souhaite préciser que, non seulement des communes comme Marolles s'acquittent des pénalités SRU, mais supportent aussi les coûts de portage des réserves foncières qu'elles anticipent en vue de construire des logements sociaux. Marolles est une toute petite commune.

« Il me semble indispensable que vous témoigniez de ces difficultés lors du débat législatif. »

Je le fais volontiers, car mon rôle de sénatrice et d'élue est de témoigner des difficultés rencontrées par les communes, notamment les petites communes agricoles, auxquelles on impose des règles qu'elles ne pourront jamais respecter.

M. le président. L'amendement n° 98 rectifié, présenté par M. Reichardt et Mme N. Goulet, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le mot : « principales » est remplacé par le mot : « nouvelles » ;

La parole est à M. André Reichardt.

M. André Reichardt. Comme j'ai essayé de le démontrer tout à l'heure, pour de nombreuses communes, il est quasiment impossible de rattraper le retard accumulé en termes de construction de logements sociaux, à moins de ne créer que des logements sociaux, et donc d'aller à l'encontre de la mixité sociale recherchée par tout le monde.

Cet amendement prévoit simplement d'appliquer le quota fixé par la loi aux nouvelles constructions, et non à l'ensemble des résidences principales.

M. le président. L'amendement n° 148, présenté par MM. Dantec et Labbé, Mmes Aïchi, Ango Ela, Archimbaud, Benbassa, Blandin et Bouchoux, MM. Desessard et Gattolin, Mme Lipietz et M. Placé, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après le mot : « principales », sont insérés les mots : « et secondaires » ;

II. – Après l'alinéa 14

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au onzième alinéa, après le mot : « principales », sont insérés les mots : « et secondaires ».

La parole est à M. Ronan Dantec.

M. Ronan Dantec. Cet amendement, dont l'esprit est fort différent des deux précédents, vise à s'attaquer à un problème très spécifique : le manque de logements sociaux dans des communes et territoires très touristiques. Il n'échappera à personne que notre but, à travers cet amendement, est surtout d'ouvrir le débat.

Comme vous le savez, le coût de l'habitat dans ces territoires touristiques est souvent très élevé. On n'y trouve souvent que peu de logements à louer sur le long terme, les propriétaires préférant souvent louer à la semaine ou au mois. On assiste donc dans ces zones à une véritable exclusion des populations à revenus modestes, y compris de celles qui sont originaires de ces lieux.

Cette exclusion est aujourd'hui très mal vécue par les populations locales, qui la ressentent même parfois comme une forme d'expulsion ; il n'est que de voir le débat qui agite certaines îles comme Noirmoutier.

Il y a donc dans ces communes un besoin particulier de logements sociaux.

Certaines de ces communes sont de taille importante. Je prendrai l'exemple de Porto-Vecchio, qui compte aujourd'hui 52 % de résidences secondaires et seulement 310 logements sociaux, soit 3,3 % du bâti existant. On considère plus largement que, en Corse, le déficit de logements sociaux est d'environ 7 000.

Il nous faut donc trouver un mécanisme permettant d'imposer un nombre substantiel de logements sociaux dans ces communes touristiques, ce qui pourrait passer – c'est l'objet de cet amendement – par l'intégration des résidences secondaires dans le calcul des 25 %.

M. le président. Les cinq amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 18 est présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

L'amendement n° 81 est présenté par M. Labbé, Mmes Aïchi, Ango Ela, Archimbaud, Benbassa, Blandin et Bouchoux, MM. Dantec, Desessard et Gattolin, Mme Lipietz et M. Placé.

L'amendement n° 118 est présenté par M. Bérît-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 141 est présenté par le Gouvernement.

L'amendement n° 158 est présenté par Mme Lienemann.

Ces cinq amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 5

Rédiger ainsi cet alinéa :

c) Le mot : « général » est supprimé ;

La parole est à Mme Mireille Schurch, pour présenter l'amendement n° 18.

Mme Mireille Schurch. Par cet amendement, nous souhaitons revenir sur ce qui nous semble être une erreur dans le dispositif proposé.

En effet, le présent article vise bien à renforcer les objectifs fixés par la loi SRU, en faisant passer de 20 % à 25 % le taux obligatoire de logements locatifs sociaux dans les communes. Nous approuvons bien sûr cet élan au regard de la crise dramatique du logement dont notre collègue Christian Favier vient de parler, notamment dans le Val-de-Marne.

Nous n'en avons été que plus surpris de constater la suppression, pour le moins inopportune, du mot « locatifs », et nous vous avons alerté dès la semaine dernière sur ce point, madame la ministre. En effet, en supprimant ce terme, cette réécriture du code de la construction et de l'habitation ouvre la voie à l'intégration, dans le décompte des 20 % ou 25 %, de logements en accession sociale.

Pour notre part, nous sommes opposés à toute initiative visant à détourner la vocation initiale de la loi SRU en faveur du logement locatif social, tout en reconnaissant que d'autres dispositifs en faveur de l'accession sociale à la propriété peuvent évidemment être étudiés. Mais ils ne relèvent pas de la même problématique.

Tel est le sens de cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 81.

M. Joël Labbé. Il s'agit de maintenir la référence aux « logements locatifs sociaux » dans le code.

Se référer simplement aux logements sociaux conduirait en effet à inclure l'accession sociale dans cette définition, ce que l'on souhaite à la droite de l'hémicycle.

L'accession sociale répond à une attente dans le parcours résidentiel. Elle doit être à ce titre encouragée et accompagnée pour les ménages qui y aspirent, et qui le peuvent – car les ménages qui ne le pourront pas seront de plus en plus nombreux.

Cependant, le besoin vital, pour un nombre croissant des ménages, est bien celui d'un logement locatif social, voire d'un logement locatif très social. C'est pourquoi nous proposons cette modification.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 118.

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Il est défendu, monsieur le président.

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour présenter l'amendement n° 141.

Mme Cécile Duflot, ministre. Il est également défendu, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 158 n'est pas soutenu.

L'amendement n° 165, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, M. P. Leroy, Mme Procaccia et MM. Karoutchi et P. Dominati, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ce taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquelles le revenu moyen par habitant est inférieur de 20 % à celui constaté, en moyenne, pour les communes de la strate régionale. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. À travers cet amendement, je vous propose d'opérer un distinguo entre les communes dans lesquelles la mixité sociale existe, c'est-à-dire celles dans lesquelles le revenu moyen par habitant est inférieur de 20 % à la moyenne de la strate régionale, et les autres.

Dans ces communes, et seulement dans celles-là, je propose que le taux reste de 20 %, celui de 25 % ne s'appliquant qu'aux communes qui ne se trouvent pas dans cette situation.

J'ai déjà évoqué cette question, mais je livre un argument supplémentaire. Madame la ministre, j'invite vos services à comparer attentivement le pourcentage de logements sociaux et le revenu moyen par habitant. Ils pourront constater des choses très étonnantes. Certaines villes, dont le revenu moyen par habitant est deux fois supérieur à la moyenne de leur région, atteignent déjà le taux de 25 %, tandis que d'autres, dont le revenu moyen par habitant se situe 25 % en dessous de la moyenne régionale, n'atteignent pas le taux de 20 %. Et ce sont elles que l'on va pénaliser ! Au regard de l'équité républicaine, c'est tout de même un peu étonnant.

Le distinguo que je propose est à mon sens la meilleure manière de juger de la réelle mixité sociale d'un territoire.

M. le président. L'amendement n° 159, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

Alinéas 8 à 11

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce taux est fixé à 25 % pour les communes dont le nombre d'habitants a crû entre les deux derniers recensements de la population et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants, lorsque leur parc de logements existants justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande des personnes visées à l'article L. 411 du code de la construction et de l'habitation. Un décret fixe la liste de ces communes en prenant en compte le développement démographique et économique, la part de bénéficiaires de l'allocation logement, le nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux et la durée moyenne d'attente des demandeurs. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 48 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Alinéa 8

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

« Ce taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels soit :

« 1° Le taux de logements sociaux est au moins de 25 % à l'échelle de l'établissement public de coopération intercommunale ayant un programme local de l'habitat approuvé tel que prévu à l'article L. 302-1, ayant conclu une convention visée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1, et ayant approuvé un plan local d'urbanisme intercommunal, conformément à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ;

« 2° Le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction : »

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Cet amendement vise à ajouter un critère complémentaire pour déterminer les EPCI concernés. Le quota passerait à 25 % à l'échelle de l'intercommunalité et resterait à 20 % pour chaque commune membre, à condition que l'intercommunalité dispose d'un PLU intercommunal ou s'engage dans cette voie.

M. le président. L'amendement n° 38 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Alinéa 8

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

« Ce taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels soit :

« 1° Le taux de logements sociaux est au moins de 25 % à l'échelle de l'établissement public de coopération intercommunale ayant un plan local de l'habitat approuvé et ayant conclu une convention visée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° Le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction :

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Suivant le même objectif, à savoir revenir à 20 % au niveau de la commune lorsqu'on est à 25 % à l'échelle de l'intercommunalité, sont cette fois visés les cas où l'EPCI dispose d'un PLH et de la délégation des aides à la pierre.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'ensemble des amendements en discussion commune ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. L'amendement n° 7 rectifié, présenté par Mme Procaccia, est un amendement légèrement « provocateur », selon le mot même de son auteur, puisqu'il s'agit en fait d'étendre le dispositif à toutes les communes de France, y compris aux plus petites. Bien entendu, la commission émet un avis défavorable.

Je signale en outre à Mme Procaccia que nous sommes nombreux dans cet hémicycle à être élus dans des communes qui connaissent bien la problématique de l'application de la loi SRU. Ainsi, lorsque j'ai été élu maire de ma commune de 4 000 habitants, il n'y avait aucune construction à caractère social, et beaucoup de nos collègues ont connu des situations analogues. N'opposons donc pas artificiellement les uns aux autres. Nous sommes nombreux à savoir de quoi nous parlons.

L'avis est également défavorable sur l'amendement n° 72 rectifié. Je suis opposé à la mutualisation du taux de logements sociaux au niveau de l'EPCI. Cela signifierait que, dans certains EPCI, même en zone tendue, aucun effort supplémentaire de construction n'est nécessaire, alors même que 1 700 000 personnes sont en attente d'un logement social. Nous devons tous avoir ce chiffre en tête !

Sur les amendements identiques n°s 60 rectifié et 97, présentés respectivement par Daniel Dubois et André Reichardt, et qui visent à supprimer le relèvement à 25 % du taux obligatoire de logements sociaux dans les zones tendues, je dirai qu'il faut, là encore, revenir à l'essentiel, à savoir le besoin exprimé par 1,7 million de demandeurs. Ces amendements tendent à remettre en cause un engagement fort du Président de la République et du Gouvernement. En conséquence, l'avis est défavorable.

L'amendement n° 17 vise à aller plus loin que le projet de loi, en relevant de 25 % à 30 % le taux obligatoire de logements locatifs sociaux dans les zones tendues, mais aussi en relevant de 20 % à 25 % le taux obligatoire de logements locatifs sociaux dans les zones détendues. Des cas extrêmes ont été cités dans le débat, mais il faut surtout envisager les situations médianes. Je ne suis donc pas favorable à cet amendement.

En premier lieu, le relèvement de 20 % à 25 % du taux obligatoire de logements locatifs sociaux dans les zones tendues me paraît déjà constituer un objectif à la fois ambitieux et réaliste à l'échéance 2025. Il ne serait plus réaliste d'aller plus loin.

En second lieu, il ne me semble pas opportun de relever de 20 % à 25 % le taux dans les zones détendues, c'est-à-dire, selon l'alinéa 8 de l'article 4 du projet de loi, les territoires « pour lesquels le parc de logement existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées ».

L'amendement n° 8 rectifié, présenté par Mme Procaccia, vise à ne pas appliquer le taux de 25 % aux communes franciliennes de moins de 3 500 habitants. Il s'agit de revenir sur l'application de l'article 55 de la loi SRU aux communes dont la population est comprise entre 1 500 et 3 500 habitants en Île-de-France. J'y suis bien entendu défavorable.

Mme Catherine Procaccia. Il s'agit de rester à 20 %, pas de supprimer le quota !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Soit, mais cela ne change rien à l'avis défavorable de la commission, ma chère collègue. (*Rires et exclamations.*)

M. André Reichardt. Voilà qui s'appelle avoir le sens du débat !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. L'amendement n° 98 rectifié, qui vise à appliquer le taux obligatoire de logements sociaux non pas aux résidences principales, mais aux nouvelles résidences, remet en cause l'équilibre et le principe même de l'article 55 de la loi SRU. En conséquence, l'avis est défavorable.

L'amendement n° 148 vise à appliquer le taux obligatoire de logements sociaux à partir du nombre de résidences principales et secondaires. M. Dantec a lui-même précisé qu'il s'agissait d'un amendement d'appel. Je ne doute pas que Mme la ministre lui apportera une réponse. La commission, quant à elle, a émis un avis défavorable, même si l'on peut comprendre la préoccupation qui a conduit au dépôt de cet amendement.

Sur les amendements n°s 18, 81 et 141, identiques à l'amendement n° 118 de la commission, celle-ci émet naturellement un avis favorable.

Monsieur Dallier, à mes yeux, l'amendement n° 165 remet en cause l'équilibre de l'article 55 de la loi SRU. Par ailleurs, il conduirait à ne pas renforcer l'effort de production de logement social dans les zones tendues. La commission émet donc un avis défavorable.

Les amendements n°s 48 rectifié et 38 rectifié visent tous deux à la mutualisation du taux obligatoire de logements sociaux. Il s'agit de maintenir le taux de 20 % dans les communes de certains EPCI, à condition que le taux de 25 % soit atteint au niveau de l'EPCI.

Ces amendements, nous en avons débattu plusieurs fois, madame Létard, posent plusieurs problèmes.

Ils conduiraient à maintenir un taux de 20 % dans les communes situées dans les zones tendues, c'est-à-dire celles où un effort de construction supplémentaire est nécessaire. En fixant le taux au niveau de l'EPCI, on gèle potentiellement la situation : certaines communes disposant de moins de 25 % de logements sociaux n'auraient aucune incitation à construire plus,...

Mme Jacqueline Gourault. Mais on ne le leur interdit pas !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. ... car d'autres communes disposant de plus de 25 % de logements sociaux apporteraient la compensation.

Enfin, comment construire plus de logements sociaux si on gèle la situation à l'échelle de l'EPCI ?

La commission émet donc un avis défavorable sur ces deux amendements.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. L'ensemble de ces amendements porte notamment sur la question du taux.

L'amendement n° 7 rectifié, que Mme Procaccia a elle-même qualifié de « provocateur », pose la question du lieu d'application de ce taux.

Ce projet de loi établit une distinction entre zones tendues et détendues, de manière que cette obligation ne s'impose pas aux endroits où ce n'est pas nécessaire. Par conséquent, l'abaissement du seuil est une question que nous avons choisi de ne pas aborder dans le cadre de ce projet de loi puisque, j'ai déjà eu l'occasion de le dire, la robustesse de la loi

SRU a montré qu'il était utile de renforcer certaines des obligations qu'elle pose, mais non de changer l'équilibre du texte.

De ce point de vue, la proposition formulée par Mme Procaccia me semble effectivement provocatrice. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

L'amendement n° 72 rectifié vise à comptabiliser les 25 % à l'échelle de l'agglomération ou de l'intercommunalité; plusieurs amendements tendent d'ailleurs à élargir la mesure du seuil de 25 % à l'échelle de l'intercommunalité, pour différents motifs. Celui-ci pose une difficulté centrale: il ne vise pas à des rééquilibrages territoriaux et il tolérerait une situation où une commune compterait 50 % ou 60 % de logements sociaux quand l'ensemble des autres communes de l'intercommunalité n'en compterait aucun.

C'est une erreur en termes d'équilibre des territoires et ce serait même assez contre-productif au regard de la logique même de la loi, qui est de doter l'ensemble des communes visées de logements sociaux.

Le Gouvernement émet donc un avis tout à fait défavorable.

Il en est de même pour les amendements identiques n° 60 rectifié et 97, qui sont contraires à l'objet de ce projet de loi: on peut bien sûr, monsieur Dubois, monsieur Reichardt, être contre le rehaussement du seuil, mais il se trouve c'est le sens même de ce texte.

J'en profite pour dire, monsieur Reichardt que votre argumentaire sur l'augmentation du nombre de logements qui rend impossible l'augmentation du nombre de logements sociaux est un peu spéculaire, car beaucoup de communes, ces dix dernières années, ont été en situation d'augmenter leur nombre de logements, mais ont réalisé un pourcentage de construction de logements sociaux supérieur. Je le dis parce qu'on trouve aujourd'hui des communes qui sont en situation de carence mais qui n'imposent que 20 % de logements sociaux dans leurs programmes de constructions neuves. Évidemment, c'est structurellement une chimère de croire qu'en construisant 20 % de logements neufs alors qu'on est en situation de carence, on pourra atteindre le taux.

M. Dallier a évoqué ce point à propos d'un certain nombre de réalisations dans sa commune: il convient de favoriser, dans certaines communes en situation difficile, des dispositifs de préemption plus simples pour transformer du patrimoine existant en logement social, et il faudra peut-être y réfléchir au printemps.

Cela étant, au cours la dernière période, seules 163 communes sont en réelle carence, ce qui prouve bien qu'avec des situations très diverses, et depuis douze ans que cette loi est applicable, nombre de communes ont trouvé les moyens d'y répondre. (*M. André Reichardt s'exclame.*)

Aujourd'hui, des maires, avec un vrai volontarisme, ont réussi à résoudre ces difficultés qui semblent insurmontables à d'autres. Mais ce débat se poursuivra dans les médias.

L'amendement n° 17 sur le passage du taux de 25 % à 30 % en zones tendues et 25 % sur l'ensemble du territoire est l'inverse de ceux qui tendent à maintenir le taux à 20 %. Nous avons choisi ce taux de 25 % parce qu'il nous semblait, notamment avec l'échéance précise de l'année 2025, que le franchissement de ces cinq points d'augmentation était réaliste et qu'un rehaussement de ce seuil serait très difficile pour certaines communes et non nécessaire pour d'autres.

Il est d'ailleurs à noter qu'un certain nombre d'intercommunalités ont elles-mêmes fixé ce taux de 30 % dans leur PLH, voire l'ont fixé pour l'ensemble des nouvelles constructions. Quoi qu'il en soit, aujourd'hui, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement car il souhaite maintenir le seuil de 25 % en zone tendue.

L'amendement n° 8 rectifié, qui vise à exempter les communes d'Île-de-France comptant entre 1 500 et 3 500 habitants du passage de 20 % à 25 % est à mon sens inopportun, voire contre-productif pour la bonne et simple raison qu'en Île-de-France, la métropole est quasiment continue et que, en zone tendue, la taille des communes n'a pas particulièrement de pertinence sur la répartition du nombre de logements. C'est pourquoi cette disposition figurant dans la loi SRU de 2000 a eu du sens, et son application s'est plutôt bien passée car, en Île-de-France, ce ne sont pas les plus petites communes en nombre d'habitants qui ont été les moins allantes pour la construction de logements sociaux. Telle est la raison pour laquelle le Gouvernement émet un avis défavorable.

S'agissant de l'amendement n° 98 rectifié, le Gouvernement émet un avis défavorable parce qu'il faut non pas s'attaquer uniquement aux nouvelles constructions mais bien au stock et à la diversité des logements existants.

L'amendement n° 148 aborde la question des résidences secondaires, qui est un vrai sujet pour certaines zones de notre pays; je pense en particulier à la Corse, au Pays Basque, où la situation est très particulière. On y observe en outre une tension très forte sur le foncier et sur le niveau des loyers.

Nous devons réfléchir, me semble-t-il, dans le cadre de la future loi, en lien avec les élus locaux, à un dispositif adapté, en particulier sur le littoral, où il existe une tension très forte qui a des conséquences sociales assez pénibles. Nous sommes donc très conscients de cette situation. Je vous demande donc, monsieur Dantec, de bien vouloir retirer cet amendement, faute de quoi je devrai émettre un avis défavorable, non pas pour des raisons de fond, mais parce qu'il nous faut trouver le temps de traiter ces situations spécifiques.

Les amendements n° 18, 81 et 118 sont identiques à l'amendement n° 141, présenté par le Gouvernement. Pour nous, il s'agissait de faire en sorte que personne ne s'inquiète d'un raffinement législatif s'appuyant sur les lois récentes en matière de logement social. La suppression du terme « locatifs » ayant suscité quelques inquiétudes, il m'a semblé absolument impératif de le maintenir. Le principe de ce projet de loi, c'est une amélioration du dispositif existant, s'appuyant sur sa robustesse. Le terme « locatifs » sera maintenu.

Monsieur Dallier, s'agissant de l'amendement n° 165, vous nous avez fait, en dix-sept minutes, une brillante démonstration aux termes de laquelle il convenait de se fonder sur le revenu moyen par habitant pour appliquer le taux de 25 %. Cependant, dès lors qu'on tente de mettre des coins dans le dispositif, chacun a pu le voir précédemment, on en affaiblit la robustesse.

Je l'ai dit, la force de cette loi, c'est sa simplicité et sa robustesse. Je ne nie pas que cela soulève quelques questions et crée des situations difficiles. C'est pourquoi je soutiens, au nom du Gouvernement, que l'application des pénalités ne doit pas être automatique. Nous y reviendrons ultérieurement, mais je le dis dès à présent: il faut que l'on puisse prendre en compte la situation particulière de certaines communes. Cette souplesse me paraît très importante. En revanche, la loi en elle-même doit être très claire et identique pour tous. C'est pourquoi j'émet un avis défavorable.

Avec l'amendement n° 48 rectifié, il s'agit de la même idée : maintenir le taux de 20 % dans des cas particuliers. Je vous réponds exactement la même chose, madame Létard : la prise en compte de cas particuliers ouvre la porte à d'autres cas particuliers. On sait bien que l'ancienne loi SRU avait fait l'objet d'attaques plus ou moins subtiles. J'ai rappelé que cela avait conduit l'abbé Pierre à insister pour que des formules qui pouvaient parfois sembler intelligentes, mais qui avaient pour objectif final d'affadir le dispositif, et donc de réduire la construction de logements sociaux, soient repoussées.

Je ne mets pas en cause votre démarche, madame la sénatrice. Je connais votre attachement à cette question et vos réalisations à Valenciennes. Je suis donc absolument certaine de votre sincérité. Néanmoins, je pense que cette loi, par sa simplicité, garde une cohérence, qu'il me semble absolument indispensable de conserver. C'est pourquoi j'émet un avis défavorable sur votre amendement n° 48 rectifié ainsi que sur l'amendement n° 38 rectifié, qui, de la même manière, vise à ouvrir la porte une exception sur le passage au seuil de 25 %.

M. le président. La parole est à M. André Reichardt, pour explication de vote sur l'amendement n° 7 rectifié.

M. André Reichardt. Je n'ai pas souhaité m'associer à cet amendement pour une raison majeure : il vise à étendre à toutes les communes de France un taux de 25 %. Or le taux de 20 % ne me paraît déjà pas convenable. J'ai eu l'occasion d'expliquer tout à l'heure que, pour certaines communes qui partent de zéro, il est impossible d'arriver à 20 %.

J'en profite pour dire à Mme la ministre que, manifestement, elle ne m'a pas écouté attentivement parce que, dans les programmes de logements que j'ai réalisés, nous avons largement dépassé les 20 % et, à certains égards, nous ne sommes pas loin de 40 % – mes concitoyens me l'ont même reproché !

Pour autant, l'idée qui est la base de cet amendement n'est pas sans fondement : il aurait en effet été utile que chaque commune se sente concernée et fasse un effort en matière de logement locatif social.

Je vous fais donc, madame la ministre, la proposition que j'ai faite à d'autres ministres du logement avant vous, sans être entendu.

Pourquoi ne pas substituer à cette contrainte – sur les 36 000 communes que compte la France, ce ne sont que quelques milliers de communes qui sont concernées – une véritable concertation entre l'État et toutes les communes de France, quelle que soit leur taille ? Une négociation, que la loi rendrait obligatoire, pourrait avoir lieu, sur l'initiative du préfet, avec toutes les communes. Chacune d'entre elles, en fonction de sa taille, pourrait s'engager sur un nombre de logements sociaux à construire sur une période déterminée. Un contrat serait signé entre les parties et des sanctions seraient appliquées en cas de non-respect de cet engagement. Pourquoi alors ne pas prévoir des taux différents ? Une commune de 500 habitants qui n'aurait pas de logements sociaux du tout ne serait pas obligatoirement soumise au même taux qu'une autre commune. Il en serait autrement si elle en avait déjà 10 %.

M. le président. La parole est à Mme Catherine Procaccia, pour explication de vote.

Mme Catherine Procaccia. La proposition que vient de formuler mon collègue André Reichardt, ne serait-ce qu'un seul logement social dans les 35 600 communes qui n'en ont aucun vous permettrait, madame la ministre, de régler une grande partie des problèmes que connaît la France en la

matière, tout en évitant que les gens se précipitent dans la région parisienne et dans les grandes villes ! (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

M. Daniel Reiner. Il faut être sérieux !

M. le président. La parole est à Mme Nathalie Goulet, pour explication de vote.

Mme Nathalie Goulet. Je ne peux pas laisser dire qu'il n'y a pas de logements sociaux sur l'ensemble du territoire français, y compris dans les communes de moins de 3 500 habitants. C'est méconnaître, madame Procaccia, vous qui êtes l'élue d'un département de la couronne parisienne, la réalité : toutes nos communes, dans tous les départements, consentent des efforts absolument considérables pour avoir des logements sociaux, soit parce que telle est leur volonté soit en raison du niveau de vie de la population.

Cela étant, madame la ministre, je profite des quelques minutes qui me restent pour évoquer le problème que rencontrent les départements ruraux et les petites communes qui n'ont pas de document d'urbanisme, un problème sur lequel nous reviendrons lors de l'examen de l'article 6.

Vous ne pouvez pas appliquer indistinctement ce texte à une commune qui va entrer dans une intercommunalité de 50 000 habitants et sera donc soumise à l'article 55 de la loi SRU dans le cadre de la réforme territoriale alors même qu'elle n'a aucun document d'urbanisme, ni même les moyens d'en élaborer, et que l'urbanisme ne fait pas partie des compétences de l'intercommunalité qu'elle va rejoindre. Cela va poser un certain nombre de problèmes.

Cela étant dit, je le répète, madame Procaccia, nombreuses sont les communes de moins de 3 500 habitants qui ont des logements sociaux. Et heureusement pour les Français qui vivent en zone rurale !

M. le président. La parole est à Mme Jacqueline Gourault, pour explication de vote.

Mme Jacqueline Gourault. Je veux simplement dire que l'on ne construit pas des logements sociaux seulement par obligation !

Mme Valérie Létard. Absolument !

Mme Catherine Procaccia. Monsieur le président, je retire l'amendement n° 7 rectifié pour ne pas obliger mes collègues qui ne sont pas concernés, telle Catherine Deroche, à le voter ! (*Sourires.*)

M. le président. L'amendement n° 7 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 72 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Claude Dilain, pour explication de vote sur les amendements identiques n° 60 rectifié et 97.

M. Claude Dilain. Certains des amendements qui nous sont présentés visent à supprimer l'alinéa prévoyant de relever de 20 % à 25 % le seuil minimal de logements sociaux, tels ces deux amendements identiques, tandis que d'autres tendent à édulcorer la mesure.

Pensez, mes chers collègues, aux 1 700 000 personnes qui attendent un logement social ! Elles ont besoin d'une telle loi !

Pour ma part, j'ai été surpris de voir dès hier, lors de la discussion générale, combien la loi SRU d'origine avait repris du « poil de la bête » : maintenant, tout le monde la considère comme une référence ; on nous demande même d'y revenir ! Lorsqu'on se souvient des discussions qui ont précédé, dans cet hémicycle, le vote de cette loi, cela ne peut que nous

remplir d'espoir : dans dix ans, madame la ministre, vous serez sans doute regardée par ceux qui critiquent aujourd'hui ce projet de loi comme le modèle à suivre en matière de logement social! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste.*)

Certains de nos collègues veulent édulcorer la mesure proposée en prônant l'accession sociale.

Pour ma part, je suis très favorable à l'accession sociale, mais cela ne peut en aucun cas se faire au détriment du logement locatif social. Je pense que la promotion de l'accession sociale relève d'une autre démarche.

Par ailleurs, j'ai trop souvent entendu dire que tout va bien dès qu'on est propriétaire.

Mme Jacqueline Gourault. Ce n'est pas ce que nous avons dit!

M. Claude Dilain. D'autres que vous l'ont au moins laissé entendre! Certains considèrent que, dès lors qu'on est propriétaire de son logement, on s'en occupe mieux parce qu'il s'agit de son patrimoine. C'est souvent vrai mais, malheureusement, ça ne l'est pas toujours et partout.

Les bailleurs sociaux disent connaître les familles auxquelles ils vendent des logements HLM. Mais il faut prendre garde, car on ne sait pas ce que deviendront ces familles dans un an, deux ans ou trois ans. Veillons donc à ne pas faire de l'accession sociale la solution miracle, d'autant que l'on risque d'inciter à acheter leur logement des familles qui sont déjà financièrement « ric-rac » et qui peuvent se retrouver, à la suite d'un accident de la vie – même pas forcément, d'ailleurs –, très endettées, donc dans l'incapacité de payer.

C'est pour cette raison que le groupe socialiste ne votera pas les amendements tendant à édulcorer le projet de loi.

M. le président. La parole est à M. Christian Cambon, pour explication de vote.

M. Christian Cambon. Je dirai un mot en réponse à l'intervention de M. Dilain pour lui apporter un éclairage sur les amendements déposés par l'opposition.

Effectivement, il n'y a plus grand monde pour s'opposer à l'application de la loi SRU. Notre collègue Christian Favier a cité tout à l'heure des chiffres qui nous interpellent. Cela tient, c'est vrai, à ce que des communes ont été, dans le passé, tout à fait hostiles à cette loi. Mais tous les maires, quelle que soit leur appartenance politique, sont sensibles aux demandes de logements sociaux émanant de jeunes ménages, de personnes rencontrant des difficultés ou souhaitant disposer d'un logement plus petit en raison d'une diminution de leurs ressources.

En revanche, en défendant, comme l'ont fait nos collègues Daniel Dubois et Jacqueline Gourault, l'accession sociale à la propriété, nous avons souhaité vous démontrer qu'il ne faut pas agir de manière idéologique et sectaire dans ce domaine. Il convient de considérer toutes les possibilités, et l'accession sociale à la propriété répond bien à un certain nombre de besoins.

De la même manière, nous avons dit au cours de ce débat que certaines personnes, dont le niveau de vie a progressé – et c'est une bonne chose – ne doivent plus disposer d'un logement social. Or le projet de loi ne répond pas à ce problème.

Nous avons été nombreux à demander plus de fluidité lors des débats précédents ; je pense notamment au débat sur la loi portant engagement national pour le logement. Certes, des pénalités ont été mises en œuvre, mais nous savons bien

qu'une partie de notre parc social est occupée par des personnes qui pourraient être orientées, dans le cadre du parcours social de l'habitat, vers l'accession sociale à la propriété.

J'ajoute que certains maires veulent bien faire, mais ne peuvent rien faire. Plusieurs de nos collègues ont évoqué la situation de maires de villes et de villages. En tant qu'élus du Val-de-Marne, j'aborde évidemment les mêmes problématiques que ma collègue Catherine Procaccia. Dans certaines villes plus importantes – je pense au Perreux, par exemple –, il faudrait détruire purement et simplement des quartiers dans un délai extrêmement court pour se mettre en conformité avec les exigences de la loi.

Madame la ministre, il s'agit là d'amendements d'appel. J'ai dit précédemment lors de l'examen d'un amendement qui a été adopté par l'ensemble du Sénat qu'une immense majorité des maires étaient conscients de ces difficultés et voulaient contribuer à la réalisation de cet objectif. Toutefois, il faut aussi entendre les maires qui ne sont matériellement pas en situation de faire cet effort. J'en parle d'autant plus facilement que je suis le maire d'une commune qui va bien au-delà des 20 %. Mais tous n'ont pas cette possibilité. Le devoir du Sénat est de faire entendre les préoccupations de ces maires-là.

M. le président. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

M. Daniel Dubois. Non, madame la ministre, je ne suis pas contre ce projet de loi. Lorsque j'ai défendu tout à l'heure l'amendement n° 60 rectifié, j'ai bien dit que je le rattachais aux deux amendements suivants relatifs à l'accession sociale à la propriété.

Je considère que le parcours résidentiel est un élément essentiel, comme cela vient d'être dit, et j'y intègre, avec un délai de dix ans, les locataires qui achètent un logement à leur bailleur social. Je ne vois pas en quoi c'est incohérent. Tout le monde a envie, à un moment donné, d'accéder à la propriété après avoir habité un logement locatif. Cela ne me choque pas du tout.

En tant que président d'une communauté de communes, je ne suis en aucun cas tenu par l'article 55 de la loi SRU. Pourtant, j'achète des terrains que j'attribue aux organismes d'HLM, et je donne 10 000 euros par logement pour construire des logements locatifs. Je suis donc tout à fait conscient de la nécessité de proposer des logements locatifs dans nos communes, c'est une évidence, et je crois à la mixité.

Cela étant, le seuil passe de 20 % à 25 % et les pénalités remontent au niveau national. Or ce sont les élus qui financent aujourd'hui en grande partie le logement social. Des collègues l'ont souligné tout à l'heure : au-delà du financement du logement social, il faut également financer les services publics, les écoles, etc. L'État commande et les communes paient ! À un moment donné, cela mérite discussion ! (*Mme Valérie Létard et M. Hervé Marseille applaudissent.*)

M. le président. La parole est à M. Joël Guerriau, pour explication de vote.

M. Joël Guerriau. Je voterai en faveur des amendements identiques n°s 60 rectifié et 97.

Votre vision uniforme des communes de France selon laquelle tout le monde vit la même chose et les mêmes règles doivent s'appliquer à toutes est parfaitement illusoire. La réalité du terrain est tout autre.

Les difficultés que les uns et les autres rencontreront pour atteindre cet objectif ne sont pas de même nature. Il convient de prendre en considération ces particularités et de faire confiance aux maires. Il est essentiel d'adapter le texte qui nous est proposé.

Je regrette une fois encore que le temps nous ait manqué pour affiner ce texte de telle sorte que la règle retenue soit applicable par tous. Or tel n'est pas le cas. Des communes, quelle que soit leur bonne volonté, ne pourront pas respecter le quota. Je ne comprends pas cette manière jacobine d'agir uniformément, car elle est complètement contraire à la philosophie qui voudrait que les maires aient, avec les lois de décentralisation, de véritables capacités d'agir.

Car ces capacités, nous ne les avons pas : la préemption, c'est l'EPCI ; les agences foncières, c'est l'EPCI. Comment font les petites communes ? Et les communes intermédiaires ? Comment agissent-elles quand elles n'ont pas toutes les cartes en main et ne disposent pas de tous les moyens pour agir ?

On peut afficher sa bonne volonté, fixer des règles dans les PLU, y mettre tout ce que l'on veut, mais les résultats ne seront pas forcément au rendez-vous. Autrement dit, on se retrouve en situation d'être une société de services pour l'État. L'État se décharge d'une responsabilité et nous met à l'amende, mais on aura beau faire tout ce que l'on peut, on n'arrivera pas à atteindre le seuil fixé. Soyons réalistes ! Mettons en place des lois qui puissent être réellement exécutées afin qu'il n'y ait pas, d'un côté, des communes vertueuses et, de l'autre, celles qui ne le sont pas, alors même qu'elles ont toutes la même volonté, celle de réussir, car elles savent l'importance que revêt le logement social. (MM. Daniel Dubois et André Reichardt applaudissent.)

M. le président. La parole est à M. François Rebsamen, pour explication de vote.

M. François Rebsamen. Je veux relever une avancée : aujourd'hui, si j'ai bien compris, plus personne ici ne conteste la portée historique de la loi SRU et de son article 55. C'est une grande avancée !

Tous nos collègues de l'opposition qui se sont exprimés semblent désormais remplis de bonnes intentions. Il n'empêche que, au cours de la dernière décennie, nous avons assisté à des reculs et, pour le moins, à des tentatives de porter atteinte à l'efficacité de l'article 55 de la loi SRU...

Tous se sont déclarés désireux de favoriser la construction de logements locatifs à loyer modéré. Nous ne pouvons que nous en féliciter.

Cependant, mieux vaut éviter de donner l'impression qu'on cherche à diminuer la portée du texte que nous sommes en train d'examiner. Or c'est bien ce qui se passe, alors que la loi SRU offre déjà, tout en étant très claire, une certaine souplesse. Nous devons dire franchement les choses.

Sur les petites communes de moins de 3 500 habitants, arrêtons les faux débats !

Les maires qui veulent faire du logement locatif en font parce qu'ils savent que leurs enfants ne sont pas forcément capables de devenir propriétaires du jour au lendemain. Et ils en ont parfois assez d'écrire à leurs collègues des communes avoisinantes pour leur demander de loger ceux qui ne peuvent l'être dans leur propre commune.

Chacun fait des efforts et en comprend la nécessité. Il y a une pédagogie de la construction du logement locatif à l'échelon de chaque commune.

Il y a aussi des documents d'urbanisme, qui permettent de fixer des règles. Celles des SCOT ne sont imposées par personne : les niveaux de construction de logements locatifs ne sont pas définis autrement que par le consensus et l'accord entre tous les maires.

Il y a enfin les besoins, dont l'ampleur a été rappelée avec force par notre collègue Claude Dilain. Nous devons répondre à cette attente forte, ce qui suppose nécessairement de fournir un effort supplémentaire de construction de logements locatifs.

On sait très bien qu'on peut trouver, ici ou là, tel ou tel cas particulier. Nous aurons sûrement l'occasion d'en reparler dans les prochaines années. Mais, de manière générale, nous manquons de logements locatifs à loyer modéré et nos concitoyens attendent qu'on en construise.

Les associations sont très vigilantes sur ce sujet, et elles ont raison. Je crois que leur action a contribué à faire évoluer les mentalités.

Aujourd'hui, le temps est venu de faire un nouveau pas en avant en portant le seuil à 25 %. Nous devons les uns et les autres essayer de nous conformer à cet objectif, en évitant de mener des batailles d'arrière-garde. Ce n'est d'ailleurs pas du tout l'état d'esprit que j'ai ressenti dans cet hémicycle.

M. Philippe Dallier. Merci de le reconnaître !

M. François Rebsamen. Mais cela pourrait arriver !

Aujourd'hui, nous prenons acte du consensus qui règne sur ces travées : une volonté commune existe de construire des logements locatifs à loyer modéré partout en France, de manière équilibrée et en respectant le principe de mixité. Nous voulons pour cela utiliser toutes les possibilités qui nous sont offertes.

Tout juste me faut-il regretter que, depuis dix ans, les aides de l'État aient autant diminué. Monsieur Dubois, c'est d'ailleurs un comble de vous entendre le faire remarquer aujourd'hui, alors que vous n'avez rien dit avant, quand ces aides diminuaient année après année et que les collectivités territoriales prenaient progressivement le relais...

C'est la raison pour laquelle le Président de la République et le Gouvernement nous proposent aujourd'hui que des terrains puissent être cédés avec des décotes importantes, voire intégrales. Il s'agit d'aider les collectivités territoriales, qui font aujourd'hui de gros efforts, et les organismes HLM à construire des logements locatifs.

À ce stade du débat, nous pouvons arrêter la discussion sur ces amendements – d'autres restent à examiner –, prendre acte du consensus qui nous rassemble et avancer dans le sens du projet de loi défendu par Mme la ministre. (Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.)

M. Jean-Marc Todeschini. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Ronan Dantec, pour explication de vote.

M. Ronan Dantec. Je souhaite répondre à Joël Guerriau.

Nous débattons depuis un certain temps maintenant de nombreux amendements qui sont fondamentalement dilatoires et dont le but est, Mme la ministre l'a souligné, de fragiliser la robustesse de la loi.

Nous l'avons dit, finalement, personne ne remet plus en cause la loi SRU. J'ai cité hier soir les propos tenus il y a dix ans par Gilles Carrez, qui parlait de « Gosplan » à propos de cette loi...

Aujourd'hui, il n'y a certes plus d'attaques frontales, mais, à bien écouter les propos des uns et les autres, on retrouve, de façon récurrente, des critiques que l'on entendait déjà voilà dix ans.

Je pense, par exemple, au discours sur la libre administration des communes qui est toujours à peu près le même et dont le seul objectif est d'affaiblir la loi.

Monsieur Guerriau, vous qui êtes maire et président d'une grande intercommunalité, vous savez très bien qu'un dialogue a lieu entre le maire et l'intercommunalité, de sorte que le logement n'est pas une compétence qui échappe à la commune.

Ce dialogue est au cœur de l'élaboration des PLU, même quand il s'agit d'une compétence communautaire, ce qui est le cas pour Nantes Métropole.

Par conséquent, maintenir à l'échelle de la commune l'objectif de 25 % revient à favoriser le dialogue entre les maires et l'intercommunalité, celle-ci n'étant jamais qu'un rassemblement de communes.

À la vérité, les amendements qui ont été présentés n'ont qu'un seul objectif : permettre à certaines communes d'échapper au seuil de 25 %.

M. Joël Guerriau. Vous dites n'importe quoi !

M. le président. La parole est à M. Martial Bourquin, pour explication de vote.

M. Martial Bourquin. Tout à l'heure, le problème de l'absence de foncier a été soulevé.

Chers collègues de l'opposition, je veux vous dire qu'avec le logement social, on est parfois réussi à requalifier des villes. Ici, c'est un bâtiment historique qu'on a utilisé pour faire du logement social ; là, une friche industrielle. Ailleurs, de vieilles fermes ont été sauvegardées parce qu'on y a mis du logement social.

Je ne voudrais donc pas qu'on associe une image dégradante ou une idée d'obligation au logement social. Ce n'est pas un boulet à traîner ! Au contraire, je le répète, des villes entières ont pu être requalifiées grâce à lui.

Dans des communes rurales par exemple, j'ai vu des maires, au début réticents à l'égard de la loi SRU et bien qu'ils ne soient pas obligés de l'appliquer, envisager de se doter de centres-bourgs avec du logement social et quelques commerces. Avec cette politique, ils ont retrouvé une démographie positive.

Nous devons donc avoir une vision beaucoup plus positive du logement social. Non seulement 1 600 000 personnes attendent des logements, mais le logement social peut permettre de retrouver une démographie positive et, quand on manque de foncier dans une ville, de réhabiliter des secteurs dégradés pour les requalifier.

Notre débat est donc fondamental. Si l'on n'adopte pas un point de vue positif sur le logement social et si l'on pense qu'il est une source de problèmes, on a tort !

Un secteur entier de ma ville a ainsi été refait avec, dans une partie, du logement très social, dans une autre de l'accession sociale à la propriété et, ailleurs, du locatif privé. Il en est résulté un mélange tout à fait intéressant qui a permis de requalifier ce quartier et de redonner à la ville une démographie positive.

Le président Rebsamen a demandé tout à l'heure que l'on conserve des objectifs de haut niveau en matière d'obligation de construction, notamment en renforçant la loi SRU en cas de tension.

Il s'agit effectivement d'une contrainte. Je me souviens que, lorsque la loi SRU a été débattue, comme l'a rappelé à juste titre notre collègue Dantec, ceux qui s'y opposaient ont systématiquement mis en avant la libre administration des collectivités territoriales et dénoncé un projet jacobin. Mais ils oublient d'ajouter que ce principe doit s'exercer dans le respect de la loi !

Or, quand 1 600 000 personnes attendent un logement social, que le problème du mal-logement provoque des tensions extrêmes et que les loyers atteignent des niveaux incroyablement élevés, rognant le pouvoir d'achat de nos concitoyens, il est important et normal que la loi prévoie des mesures très offensives et extrêmement ambitieuses pour redonner un coup de fouet au logement social.

Je comprends qu'il y ait, ici ou là, des interrogations ; les mêmes s'étaient déjà posées à l'époque du débat sur la loi SRU. Mais j'ai entendu avec plaisir le maire d'Antibes se féliciter, après avoir été un opposant parfois irréductible à la loi SRU, que cette loi serve de levier à la politique du logement social dans notre pays.

L'adoption du présent projet de loi permettra vraisemblablement de franchir un nouveau cap : nous pourrions ainsi mettre en œuvre des programmes mixtes sur les terrains libres, d'appliquer des décotes et de requalifier des espaces entiers de nos villes.

N'ayons pas peur de ce texte ! Il va nous offrir de nouvelles possibilités de donner à nos villes, mais aussi à nos campagnes et à nos bourgs, une nouvelle vitalité.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je veux dire à M. Rebsamen, avec tout le respect que je lui dois, qu'il ne lui appartient pas de décider du moment où notre débat doit prendre fin.

M. François Rebsamen. Je n'y prétends pas !

M. Philippe Dallier. J'ai cru à un moment qu'il se posait en censeur politique en disant : maintenant, cela va bien. Eh bien non ! Cela ne va pas bien.

Jusqu'à présent, notre débat a été de bonne qualité parce que, dans cet hémicycle, il y a avant tout des praticiens : des maires, des présidents d'EPCI et peut-être aussi des présidents d'organismes de bailleurs sociaux.

Nous savons donc de quoi nous parlons. Et si nous entrons dans le détail des choses, c'est parce que la loi ne peut pas se contenter de bons et de grands sentiments.

Il y a une crise du logement et il faut essayer d'y répondre. Mais on ne peut tout de même pas adopter des mesures qui vont pousser à la faute et mettre en difficulté un certain nombre de collectivités territoriales sans que nous en fassions un examen attentif !

Chers collègues de la majorité, vous avez rappelé ce que fut l'attitude de l'opposition au moment du vote de la loi SRU. Je l'ai déjà dit en discussion générale : en 2000, je n'étais pas parlementaire, mais simple maire, et, tout d'un coup, j'ai appris que, dans ma commune de 17 000 habitants, il faudrait construire 860 logements sociaux en vingt ans.

J'ai eu la même réaction que les autres et je pense que, à l'époque, tout le monde l'avait compris : je me suis dit que, pour atteindre cet objectif dans le délai fixé, il faudrait ne plus

rien faire d'autre ou, en termes de flux, monter à 40, 50 ou 60 %. C'est d'ailleurs ce qui s'est produit dans ma commune, puisqu'on a atteint 40 % – manifestement, en Alsace aussi.

Comprenez, madame la ministre, que nous ayons eu à l'esprit la mixité sociale !

Vous affichez un objectif quantitatif, mais également un objectif qualitatif, qui est de favoriser la mixité sociale. Seulement, en fixant des taux uniformes dans tout le pays, vous ne distinguez pas la Seine-Saint-Denis de la Creuse. Or, excusez-moi de vous dire qu'en Seine-Saint-Denis, l'enjeu de la mixité sociale est d'abord celui du maintien des classes moyennes qui partent.

M. Daniel Dubois. Bien sûr !

M. Philippe Dallier. Ayez le courage de regarder la réalité !

Effectivement, monsieur Bourquin, on peut faire des choses formidables avec du logement social, et nous en faisons tous. Dans ma commune, où il y a un programme de rénovation urbaine, croyez-bien que nous essayons de faire du logement social qui soit beau et attractif.

Mais la mixité sociale, on ne peut pas en parler de la même manière en Seine-Saint-Denis que dans la Creuse, ou ailleurs. C'est simplement cela que nous essayons de vous dire.

Il est vrai que les amendements déposés par mes collègues sont moins « abrupts » que ceux déposés en 2000. Ayez l'honnêteté intellectuelle de reconnaître que nous avons aujourd'hui de l'expérience ! Et que cela ne vous pousse pas à conclure qu'il suffit d'afficher un objectif encore supérieur à celui fixé en 2000, que cela ne pose aucune difficulté.

C'est tout ce qui distingue, à mon avis, le texte pragmatique que vous auriez dû chercher à construire, qui aide ceux qui veulent agir, de votre projet de loi idéologique qui porte aujourd'hui l'objectif à 25 %. Dans dix ans, vous viendrez nous proposer 30 %, puis 35 % !

Croyez-moi : les villes qui ont beaucoup de retard, comme la mienne – et je n'en suis pas le responsable –, vont être dans les cordes, ce que je vous démontrerai aisément dans la suite de la discussion. Voilà ce qui ne va pas ! (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UCR.*)

M. le président. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. À mon tour, je veux m'inscrire en faux contre les propos que je viens d'entendre. On a vraiment l'impression qu'il y a, d'un côté, les vertueux, ceux qui agissent, et, de l'autre, les mauvais élèves, les méchants, ceux qui n'en ont rien à foutre des personnes en difficulté – excusez le terme, mais je suis vraiment dépitée.

Or, vous l'avez rappelé, madame la ministre, nous sommes un certain nombre sur ces travées à représenter des territoires qui ne sont pas favorisés. Je n'ai pas besoin de vous rappeler que je viens du Valenciennois, qui comptait 25 % de chômeurs au début des années 1990.

Ce territoire a connu des situations dramatiques. Alors que nous avons derrière nous l'histoire de la sidérurgie et des mines et celle, récente, de l'automobile, que nous comptons le plus grand nombre de friches industrielles et de friches habitat, nous avons, malgré tout, largement atteint les objectifs en termes de production de nouveaux logements sociaux.

Plus encore, nos intercommunalités ont décidé d'exercer des compétences qu'aucune autre n'exerce : la réalisation des opérations de rénovation urbaine pour le compte de communes qui n'avaient pas les moyens financiers de les mener à bien.

C'est ainsi que, dans la métropole de Valenciennes, huit communes minières sont aujourd'hui portées en maîtrise d'ouvrage par l'intercommunalité pour réaliser tous leurs programmes de rénovation urbaine et de construction de nouveaux logements sociaux. Il y a maintenant 40 % de logements sociaux dans la ville-centre et, dans l'intercommunalité qui compte 200 000 habitants, on en dénombre en moyenne 29 %.

Aujourd'hui, nous partageons tous le même objectif. Notre programme local de l'habitat prévoit la construction de 200 PLAI chaque année. Nous ne voudrions pas faire de PLAI ? Mais nous ne faisons que ça !

Sur le fond, nous sommes d'accord avec la loi SRU : nous ne refusons pas les familles qui viennent chez nous et nous savons bien que notre production de logements doit être adaptée aux besoins.

Seulement, madame la ministre, mesdames, messieurs les sénateurs de la majorité, écoutez-nous lorsque nous vous demandons comment atteindre les objectifs de manière cohérente et comment associer les collectivités au dispositif !

C'est bien sur ce point, et uniquement sur celui-là, que nous demandons à être entendus. Il s'agit non pas de se désengager ou d'essayer de fuir par tous les moyens, mais simplement de faire en sorte que les collectivités puissent participer au tour de table avec l'État, et non contre lui.

Nous ne sommes pas des incapables majeurs ! Depuis la décentralisation, nous avons des responsabilités pour un certain nombre de compétences, l'État étant chargé d'assurer la cohérence, de fixer les objectifs et de nous imposer de respecter la lettre et l'esprit de la loi.

Ne vous méprenez pas sur l'objet des amendements que j'ai déposés ! Si nous voulons être aux côtés de l'État pour la fixation du coût de la décote, c'est parce que nous serons amenés ensuite à financer des projets. Après tout, quand on n'a pas beaucoup de moyens, participer à un tour de table pour se mettre d'accord sur la fixation du coût de cette décote par rapport aux aides que l'on devra accorder ensuite participe d'un équilibre budgétaire.

Il en va de même lorsque nous demandons à être associés à la mise en œuvre d'un programme sur un terrain qui va être cédé. Au sein d'une intercommunalité, tous les maires travaillent à équilibrer, commune par commune, l'offre de logements sociaux, l'offre de logements privés et l'accession à la propriété. Nous cherchons tout simplement à articuler les objectifs qui vont être fixés et à faire en sorte que les élus locaux, les maires et les présidents d'intercommunalité puissent expliquer comment les atteindre. Avec l'État, il faudra ensuite traduire ces objectifs dans les programmes locaux de l'habitat et dans un certain nombre de documents d'urbanisme.

Alors, s'il vous plaît, ne dites pas que nous ne voulons rien faire ! Nous demandons seulement que les collectivités, qui ont chacune des spécificités territoriales, ne soient pas ignorées.

Le problème est le même s'agissant du relèvement à 25 % du taux obligatoire de logements sociaux à l'échelle de l'intercommunalité. On nous impose de travailler sur des SCOT. Il est tout à fait important d'avoir une armature urbaine, des lignes de trams, des transports collectifs pour densifier l'habitat autour de ces lignes, éviter le mitage des territoires et, en même temps, atteindre des objectifs de mixité et de logement social. Nous devons bien évidemment prendre en compte tous ces éléments.

Mais il ne faut pas oublier le travail que nous accomplissons sur le terrain ! L'État ne peut pas, d'un côté, nous demander de travailler avec lui sur un PLH, de fixer les aides à la pierre, et, de l'autre, nous exclure des décisions relatives à l'utilisation des terrains, à la programmation... En clair, l'État prend les décisions et nous, nous payons, nous mettons en œuvre et nous organisons.

Faites-nous confiance ! Respectons la loi, apportons-y des améliorations, mais vous, faites en sorte que l'État aille jusqu'au bout de la démarche de décentralisation, de respect mutuel et de coproduction avec les collectivités ! *(Applaudissements sur les travées de l'UCR et de l'UMP.)*

M. le président. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote.

M. Pierre-Yves Collombat. Puisqu'il s'agit presque d'une discussion générale *(Sourires.)*, permettez-moi aussi d'intervenir !

Pourquoi ne produit-on pas assez de logements sociaux ? Pour moi, le premier obstacle est effectivement le manque de volonté politique. Ce texte vise précisément à y apporter une réponse. Cela dit, si la loi SRU était si robuste, si elle fonctionnait si bien, on ne la réviserait pas aujourd'hui. C'est donc qu'il existe d'autres obstacles.

Le deuxième obstacle à la création de logements, de logements sociaux en particulier, concerne le foncier. Ce texte apporte une réponse partielle par le biais de la mobilisation du foncier dont dispose l'État. Si cela ne résoudra pas entièrement le problème, la situation sera tout de même un peu moins scandaleuse que jusqu'à présent, quand l'État se faisait du gras sur le dos des collectivités !

Le grand absent du débat est le coût. Ce qui m'a intéressé dans l'intervention de Philippe Dallier, c'est précisément l'évocation qu'il a faite du coût pour sa commune. Nous ne pouvons pas penser le coût sans tenir compte des possibilités financières des communes, car toutes ne sont pas à égalité. Dans le Var, j'en connais qui se moquent pas mal des pénalités : elles les paient. Pour d'autres, comme mon collègue en a fait la démonstration hier, la situation est un peu différente !

Il est un autre point que je ne me serais pas vraiment permis d'évoquer si François Rebsamen ne l'avait pas fait précédemment : que fait l'État dans tout ça ?

J'ai regardé assez rapidement ce qui se passe dans mon département. Les plans de financement des opérations montrent une aide de l'État de 4 % à 5 %. Dans ma commune, alors que toutes les conditions sont réunies et que nous avons donné le terrain, j'ai vingt-cinq logements qui attendent, car l'office HLM concerné par l'opération ne veut pas apporter les trois francs six sous qui manquent. C'est purement scandaleux !

Pourquoi le rôle de l'État n'est-il pas mentionné dans le texte ? Peut-être le sera-t-il dans le prochain projet de loi de finances, auquel cas je retirerai ce que j'ai dit. Mais c'est quand même le grand absent ! Il ne suffit pas d'imposer des obligations aux autres pour régler les problèmes. *(Quelques applaudissements sur les travées de l'UCR.)*

Il est tout à fait normal d'obliger ceux qui ne veulent pas agir. D'ailleurs, heureusement qu'il y avait la loi SRU car certains ne voulaient vraiment rien faire. Il s'agit d'une position de classe, disons-le, mais la situation est tout de même un peu plus compliquée.

Par conséquent, j'attends de savoir – peut-être la ministre me répondra-t-elle ? – ce qui est prévu concrètement pour faire aboutir les opérations qui ne demandent qu'à être réalisées, mais qui ne le peuvent l'être malgré les interventions importantes, sur le plan financier, des collectivités.

Mme Nathalie Goulet. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 60 rectifié et 97.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 17.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Catherine Procaccia, pour explication de vote sur l'amendement n^o 8 rectifié.

Mme Catherine Procaccia. Tout à l'heure, j'ai entendu l'un de mes collègues dire que l'on pouvait toujours tout faire et qu'en région parisienne les petites communes devaient, comme les autres, être soumises aux mêmes règles.

Je propose, au contraire, que les communes d'Île-de-France de moins de 3 500 habitants restent soumises au taux de 20 %. Permettez-moi de vous citer l'exemple de la plus petite commune du Val-de-Marne, Périgny-sur-Yerres, qui compte environ 2 200 habitants. Elle voulait bien appliquer la loi SRU. Mais le seul bailleur social qui s'était montré intéressé quand la commune a mis à disposition un terrain et des bâtiments a fini par renoncer, car, faute de transports, personne ne voulait s'y installer !

Nous aimerions que, dans la loi SRU, il soit tenu compte de ces cas particuliers. Voilà pourquoi, par un amendement ultérieur, je proposerai de rendre obligatoire l'audition du maire par la commission que nous avons mise en place.

Même si les maires sont de bonne foi quand ils affirment ne pas pouvoir y arriver, l'administration et le préfet appliquent de façon complètement aveugle des dispositions que vous voulez encore renforcer en refusant toute exception. Je m'étonne qu'une « ministre Verte » veuille bétonner les petites communes agricoles qui nous restent en Île-de-France ! *(Exclamations sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.)*

M. Claude Dilain. Le logement social, ce n'est pas bétonner !

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Cela passera à la postérité ! Je n'avais encore jamais entendu cela.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 8 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 98 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Ronan Dantec, pour explication de vote sur l'amendement n^o 148.

M. Ronan Dantec. J'ai bien entendu les propos de Mme la ministre sur cet amendement, notamment lorsqu'elle a élargi la problématique à l'ensemble des questions qui se posent dans ces zones touristiques – je pense notamment au coût du foncier et au coût des loyers. Elle nous a aussi indiqué que nous devons effectivement, dans les prochains mois, réexaminer ces questions dans cet hémicycle.

Par conséquent, à partir de là et très logiquement, je retire cet amendement...

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Très bien !

M. Ronan Dantec. ... ainsi que les amendements n^{os} 149 à l'article 6 et 150 à l'article 7.

M. le président. L'amendement n^o 148 est retiré, ainsi que les amendements n^{os} 149 à l'article 6 et 150 à l'article 7.

La parole est à M. Joël Guerriau, pour explication de vote sur les amendements identiques n^{os} 18, 81, 118 et 141.

M. Joël Guerriau. Je voterai contre ces amendements, tout en sachant bien qu'ils vont être adoptés, puisqu'ils ont reçu un avis très favorable. Je veux simplement m'expliquer sur le principe.

Je conteste la stigmatisation de l'accession sociale à la propriété. Selon moi, il faut, contrairement à ce que j'ai entendu, la favoriser, y compris pour les faibles revenus.

Je suis né dans un wagon SNCF et, toute ma jeunesse et mon adolescence, j'ai vécu dans des HLM. Ma famille n'avait pas de logement. Je sais donc de quoi je parle ! Si mes parents n'avaient pas bénéficié de cette accession sociale à la propriété, comment feraient-ils aujourd'hui pour payer un loyer ?

Je le dis avec mon cœur, avec mes tripes : donnons à cette France un autre regard, celui de l'accession et pas seulement celui du locatif. On peut à la fois faire du social et de l'accession sociale.

Le texte initial constituait une avancée. Comme il y a eu de points positifs dans le projet de loi que nous examinons aujourd'hui, je regrette ce recul.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 18, 81, 118 et 141.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur l'amendement n^o 165.

M. Philippe Dallier. Manifestement, je n'obtiendrai pas gain de cause et croyez bien que je le regrette ! Je prendrai donc simplement date pour l'avenir.

Madame la ministre, vous avez en charge l'égalité des territoires et le Grand Paris. Je plaide depuis très longtemps pour que l'on regarde les choses à bon niveau dans cette zone dense de l'agglomération d'Île-de-France : entre sept millions et huit millions d'habitants, une paille ! En effet, le problème, c'est que vous jugez à l'aune de la commune, sans tenir compte du contexte.

Certains plaident pour la prise en compte de l'intercommunalité au sens actuel du terme ; ce n'est pas ma position, car, en matière de mixité sociale, que signifient des intercommunalités de 200 000 ou 300 000 habitants au milieu de la Seine-Saint-Denis au regard de la métropole parisienne ?

Ce débat, nous l'aurons de nouveau. Mais, depuis le temps que nous abordons ces sujets et que je plaide pour une collectivité locale du Grand Paris permettant d'aborder les problèmes au bon échelon, notamment au regard de la mixité sociale, je n'avance pas et je le regrette.

Nous aurions pourtant eu l'occasion de faire un pas dans la bonne direction. Mais ce n'est pas possible. Vous continuez de me dire que la Seine-Saint-Denis sera traitée comme d'autres départements plus favorisés et que c'est très bien ainsi. À mon sens, nous allons vraiment dans la mauvaise direction. La mixité sociale, il faudrait la traiter de la cage d'escalier à la métropole, en passant par l'immeuble, le quartier et la commune !

Madame la ministre, il suffit de voir combien les services de l'État sont démunis pour appliquer le DALO dans les préfectures et comment ils traitent le sujet ! D'après ce que l'on m'a

rapporté à la suite d'une réunion, voilà deux jours, à la préfecture de Seine-Saint-Denis, l'État veut maintenant un flux de rotation de 60 %. Pour faire face au DALO, seront *a priori* réquisitionnés les logements au titre du contingent préfectoral – que l'État ne sait même plus identifier –, ceux au titre du 1 % logement et probablement tout ou partie du contingent des communes !

Autant dire que nous répondons à l'urgence la plus absolue et que nous n'avons pas les moyens de réfléchir à ce que nous faisons dans une cage d'escalier, un immeuble ou un quartier.

Si nous ne nous en donnons pas les moyens, nous allons refaire les mêmes âneries que par le passé et tout ce que nous essayons de corriger à l'échelon d'un département comme la Seine-Saint-Denis au travers du PNRU, le programme national de rénovation urbaine, sera bêtement répété. Croyez bien que j'en suis absolument consterné !

Il faut traiter ces territoires de manière particulière, en assignant des objectifs différenciés en fonction de la situation locale. Dans cet amendement, je proposais que le revenu moyen par habitant soit pris en considération pour juger de la situation sociale de la commune.

Madame la ministre, vous me répondez que cela n'est pas possible ; je le regrette vraiment. J'espère toutefois qu'il sera possible de revenir très prochainement sur le sujet à l'occasion de l'examen d'autres textes et que vous aurez alors pris le temps de regarder les choses dans le détail. Je ne veux pas vous faire de procès d'intention, mais convenez que ce texte vient devant le Parlement de manière trop précipitée. Je crois que nous en avons fait la démonstration ce soir.

Beaucoup d'aspects n'ont pas été pris en compte, notamment le fait de rendre compatibles les documents d'urbanisme tels que les PLH ou les PLU, et vont poser bien des problèmes.

La mesure qui consiste à relever à 25 %, comme nous nous apprêtons à le faire, le seuil obligatoire de logements sociaux est-elle pragmatique, efficace et, surtout, suffisamment pérenne pour nous éviter d'avoir à y revenir avec un autre PNRU dans vingt ans ? Malheureusement, le texte que vous nous avez présenté comporte, selon moi, beaucoup trop de défauts pour répondre positivement à ces questions.

Je n'aurai pas gain de cause et croyez bien que je le regrette, mais je prends date pour l'avenir.

M. André Reichardt. Très bien !

M. Philippe Dallier. Je vous signale, par ailleurs, monsieur le président, que j'ai souhaité rectifier mon amendement. Il s'agit d'une simple rectification de forme, rendue nécessaire en raison d'un malentendu avec la direction de la séance, qui ne change rien au fond de mon amendement. Je me doute bien que les avis de la commission et du Gouvernement resteront les mêmes !

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n^o 165 rectifié, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, M. P. Leroy, Mme Procaccia et MM. Karoutchi et P. Dominati, ainsi libellé :

Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ce taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa pour lesquelles le revenu moyen par habitant est inférieur de 20 % à celui constaté, en moyenne, pour les communes de la strate régionale. »

Quel est l'avis de la commission sur cet amendement rectifié ?

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques*. Malgré les efforts de notre collègue, je suis navré de dire que la commission maintient son avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, *ministre*. Même avis. Monsieur Dallier, nous aurons d'autres occasions de reparler de cette question.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 165 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. André Reichardt. Dommage !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 48 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 38 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 160, présenté par Mme Lienemann, est ainsi libellé :

Alinéa 11

Après les mots :

demandes de logement

insérer le mot :

locatifs

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 39 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« 4° De l'occupation sociale du parc privé et minier. Les critères de l'occupation sociale du parc privé sont définis par décret. »

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. L'article 4 prévoit de garder le taux à 20 % pour les communes appartenant à des EPCI à fiscalité propre, qui répondent à trois critères permettant de déterminer si une zone est en tension ou non.

Il me semble que les trois critères ne permettent pas d'appréhender la réalité de certains territoires, où des populations qui relèveraient du logement très social sont hébergées dans du parc privé dont la vocation sociale est indéniable. Le projet de loi indique un premier critère, qui est celui de la part de bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement, l'APL, dont le taux d'effort est supérieur à 30 %. Il s'agit d'un critère applicable au niveau d'une agglomération, pour la totalité du parc de logements.

Je propose de retenir le même type de critère spécifique pour le parc privé. Nous aurons ainsi le premier critère à l'échelle du parc global de logements, avec une part qui sera fixée par décret, et, ensuite, un critère spécifique pour

le parc privé, qui n'apparaîtra pas dans le quota de 25 %, mais qu'il est important de prendre en considération pour définir les zones tendues ou non.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques*. Ma chère collègue, nous avons déjà eu cette discussion et je ne vois toujours pas en quoi cet amendement apporterait une valeur ajoutée par rapport aux critères définis pour arrêter la liste fixée par décret.

Vous évoquez, me semble-t-il, le cas des coronas, dont certains sont devenus des propriétés privées. Je connais bien ces problèmes, que l'on peut rencontrer dans d'autres régions, notamment dans l'Est.

Avec les trois critères prévus, à savoir la part des bénéficiaires de l'APL dont le taux d'effort est supérieur à 30 %, le taux de vacance dans le parc social environnant et le nombre de demandes de logements sociaux, les exemples que vous avez en tête seront bien, me semble-t-il, dans la liste, arrêtée par décret, des communes qui restent au taux de 20 %.

Je comprends l'esprit de votre amendement, mais l'avis de la commission est défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, *ministre*. Madame Létard, votre amendement porte sur une situation un peu particulière.

Le conventionnement d'un parc aujourd'hui considéré comme privé rentrera mécaniquement dans le quota de logements sociaux. Cela étant, les indicateurs dont nous disposons aujourd'hui sur votre région montrent que, malgré la présence d'un tel parc, la pression sur le logement locatif social y est toujours élevée.

Le critère de la tension locative sociale, c'est-à-dire la demande sociale sur le parc, qui est pris en compte dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, est un élément déterminant. Pour moi, il ne s'agit pas d'analyser la situation en fonction de la qualité ou des caractéristiques du parc, mais bien en fonction des demandeurs. C'est ce principe qui permettra l'application du seuil des 25 %. Voilà pourquoi je sollicite le retrait de votre amendement. À défaut, j'y serai défavorable.

M. le président. Madame Létard, l'amendement n° 39 rectifié est-il maintenu ?

Mme Valérie Létard. Compte tenu des arguments avancés par M. le président de la commission et Mme la ministre, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 39 rectifié est retiré.

L'amendement n° 131, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 12

Compléter cet alinéa par les mots :

ou qu'elles soient engagées dans des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou des opérations de renouvellement urbain

La parole est à M. Jacques Mézard.

M. Jacques Mézard. Cet amendement a pour but principal d'obtenir des précisions de Mme la ministre sur la non-automaticité de l'application des pénalités.

En effet, il existe des distorsions très importantes, que j'ai rappelées lors de la discussion générale, entre les territoires. Le texte y fait d'ailleurs référence, mais je souhaiterais qu'il n'y ait absolument aucune ambiguïté sur la conception qu'a le Gouvernement de la mise en œuvre du dispositif.

Dans des territoires en stabilité ou en déprise démographique, des communes sont parfois dans l'impossibilité d'atteindre le taux de logements sociaux fixé par la loi. Cette situation entraîne des difficultés considérables, car elle peut conduire à concentrer totalement l'effort de production de logements sociaux sur la ou les communes se trouvant dans cette situation dans une agglomération. C'est un réel problème, puisqu'il sera alors impossible de construire des logements sociaux dans les autres communes, quels que soient les besoins légitimes s'y faisant sentir.

Cela peut également aboutir à des situations de concurrence négative avec des opérations de restructuration immobilière, que ce soient les opérations réalisées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, l'ANRU, ou les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, les OPAH.

Il est donc évidemment nécessaire de prévoir une application différenciée selon les territoires, ce que le texte indique au moins partiellement.

Madame la ministre, j'en profite pour vous dire que l'État doit avoir une politique cohérente, ce qui n'était pas forcément le cas jusqu'ici. En effet, dans certains territoires, l'application du système des zones détendues a conduit de fait à une diminution des autorisations de programme de financement de logements sociaux. Par exemple, dans la communauté d'agglomération que je préside – au passage, permettez-moi de vous faire remarquer que je peux vous fournir un exemple précis, ce qui prouve la pertinence du cumul des mandats (*Sourires.*) –,...

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques*. Au hasard !

M. Jacques Mézard. ... le nombre de logements sociaux en PLH qui ont reçu l'accord de l'État y est théoriquement de 150, mais le nombre des autorisations délivrées n'est que de 50. Comment allez-vous permettre à ces communes d'atteindre les objectifs ?

Les débats montrent qu'il est nécessaire de voter un texte beaucoup plus ambitieux, qui puisse répondre à ces problèmes concrets.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques*. Comme d'habitude, notre collègue Jacques Mézard a fait un excellent plaidoyer, inspiré tant par sa profession d'origine que par son attachement à son territoire.

Pour l'heure, je lui rappellerai simplement que sont exemptées les communes en décroissance démographique à la condition qu'elles soient membres d'un EPCI à fiscalité propre ou dotées d'un PLH.

J'imagine donc que l'amendement vise les communes en décroissance démographique qui ne seraient pas membres d'un EPCI. (*M. Jacques Mézard acquiesce.*)

Je suis assez sensible à cet argument. La commission a donné un avis défavorable à cet amendement, au motif qu'il était de nature à atténuer la portée du texte – notamment, pour d'autres raisons, dans la région parisienne –, mais j'aimerais avoir l'avis du Gouvernement pour confirmer éventuellement cette position.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflo, *ministre*. Vous soulevez une question intéressante sur le respect de l'obligation dans les cas de déprise démographique.

Cela étant, même dans ce genre de situations, la pression en matière de demande de logements sociaux est parfois maintenue. La décroissance démographique en est même quelquefois à l'origine, puisqu'elle est liée à une situation économique très difficile, qui entraîne une fragilisation des situations sociales et, partant, une demande de logements à tarif accessible plus importante.

Je comprends le sens de votre amendement, qui repose sur la connaissance d'une situation particulière. Néanmoins, il se pourrait qu'il ne réponde pas à des cas présentant les mêmes caractéristiques, mais nécessitant des réponses différentes.

En revanche, la question de la cohérence des dispositifs OPAH et ANRU et des financements est éminemment importante. Nous aurons l'occasion d'en débattre lors de la discussion du projet de loi de finances pour 2013, qui intégrera notamment la traduction de l'engagement très fort du Président de la République et du Premier ministre en faveur du logement.

C'est la raison pour laquelle nous pouvons, j'en suis certaine, continuer à travailler sur la mise en cohérence de ces dispositifs. Cette politique ne nécessite pas forcément une intervention par voie législative, qui ne me semble pas pertinente.

Je vous demanderai donc, monsieur le sénateur, de bien vouloir retirer votre amendement. Sinon, je serais contrainte d'y donner un avis défavorable.

M. le président. Monsieur Mézard, l'amendement n° 131 est-il maintenu ?

M. Jacques Mézard. Je tiens à dire que, avec cet amendement, je ne visais pas une situation particulière. Ce que je relate existe dans un nombre important de territoires.

J'ai relevé deux véritables problèmes.

Tout d'abord, on risque d'être amené à concentrer la réalisation de logements sociaux sur des communes qui, certes, en manquent, mais cela se fera au détriment d'autres communes sur lesquelles s'exerce une réelle pression. Il faudra bien résoudre ce problème.

Ensuite, il est difficile d'obliger des communes à construire des logements quand des PLH avalisés par l'État prévoient un niveau de logements qu'il devient ensuite strictement impossible à réaliser au vu des autorisations de financements que l'on peut obtenir.

Cela étant, monsieur le président, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 131 est retiré.

L'amendement n° 110, présenté par M. Labbé, Mmes Aïchi, Ango Ela, Archimbaud, Benbassa, Blandin et Bouchoux, MM. Dantec, Desessard et Gattolin, Mme Lipietz et M. Placé, est ainsi libellé :

Alinéa 13

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Elles s'appliquent également dans les communes hors Île-de-France dont la population est au moins égale à 1 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune

de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 10 % des résidences principales. »

Cet amendement a été retiré.

L'amendement n° 77, présenté par M. Collomb, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 13

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° - Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant, de façon cumulative, d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme, d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement, d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 562-1 à L. 562-9 du même code, de l'application des dispositions de la loi montagne en application des articles L. 145-1 à L. 145-8 du code de l'urbanisme ou de l'application des dispositions de la loi littoral, en application des articles L. 146-1 à L. 146-9 du même code. » ;

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 78, présenté par M. Collomb, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 13

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la réalisation de l'objectif triennal conduirait une commune à construire en logement social dans cette période une proportion supérieure à la moitié des logements neufs qu'elle a prévu de construire, par référence aux objectifs indiqués dans le programme local de l'habitat approuvé, elle peut fixer un objectif triennal diminué de sorte qu'il ne soit pas inférieur à un pourcentage de l'objectif de construction neuve. Ce pourcentage est défini par décret. » ;

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je suis saisi de quatre amendements identiques.

L'amendement n° 3 rectifié est présenté par MM. César, Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

L'amendement n° 40 rectifié est présenté par Mme Létard, M. Jarlier et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine.

L'amendement n° 100 est présenté par M. Labbé, Mmes Aïchi, Ango Ela, Archimbaud, Benbassa, Blandin et Bouchoux, MM. Dantec, Desessard et Gattolin, Mme Lipietz et M. Placé.

L'amendement n° 119 est présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Ces quatre amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 14

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour présenter l'amendement n° 3 rectifié.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement concerne les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les CHRS. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions oblige certaines communes à disposer de places en CHRS qui sont comptées au titre de cette loi et de la loi SRU.

Ce double comptage est néanmoins tout à fait justifié. En effet, les CHRS sont financés, en termes d'investissement, sur les crédits d'aide à la pierre et leur mode de financement n'est pas différent de celui des logements SRU.

Par ailleurs, les places de CHRS sont pérennes. Ces structures participent au dispositif permettant aux personnes défavorisées d'avoir un parcours résidentiel. En effet, avant de pouvoir accéder à un logement autonome, les personnes fragiles doivent souvent passer par ces structures d'insertion qui relèvent tout à fait du logement de type très social.

Pour ces raisons, notre groupe souhaite réintégrer les places d'hébergement d'urgence dans le comptage des logements sociaux au titre de l'article L. 302-5.

M. le président. La parole est à Mme Valérie Létard, pour présenter l'amendement n° 40 rectifié.

Mme Valérie Létard. Les CHRS sont absolument indispensables. Ils sont la première étape d'un édifice de parcours résidentiel, ou, à tout le moins, marquent une progression dans ce parcours résidentiel pour les personnes les plus en situation de fragilité. Il serait difficilement compréhensible de ne pas décompter ces places en CHRS.

Les communes qui les accueillent, en général les villes-centre de territoires intercommunaux, font un effort considérable pour favoriser l'accompagnement social, travailler avec les centres communaux d'action sociale et développer des politiques publiques. Ces dernières sont le plus souvent portées par la commune d'accueil de ces CHRS qui en globalise une grande partie.

Exclure les CHRS du décompte, ce serait nier à la fois l'effort consenti par les communes qui ont accepté de les porter et le travail mené autour de ces structures, un travail volontariste qui a un coût.

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 100.

M. Joël Labbé. Je reprends les argumentaires qui viennent d'être développés par mes collègues.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission, pour présenter l'amendement n° 119.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Il s'agit de maintenir la prise en compte des places de CHRS dans le décompte des logements sociaux. Nous pouvons, me semble-t-il, approuver ces amendements à la quasi-unanimité.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces quatre amendements identiques ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Si l'alinéa 5 figure dans le projet de loi, c'est parce que nous souhaitons prendre en compte le vote de la loi DALO, dont l'article 2 a introduit un dispositif spécifique pour les centres d'hébergement. C'est la raison pour laquelle les places de CHRS avaient été exclues du décompte des logements au titre de la loi.

Mais vous avez tous parfaitement raison, ces places participent à la mixité sociale. C'est à ce titre qu'elles sont aujourd'hui décomptées et qu'elles figurent parmi les obligations de la loi DALO.

Le Gouvernement a conscience qu'une modification du décompte sur ce point aurait pour effet de pénaliser les communes qui se sont engagées dans ce type d'opérations, lesquelles, par ailleurs, ne sont pas les plus faciles à mettre en œuvre.

Le Gouvernement est donc tout à fait favorable à la réintroduction des places de CHRS dans les logements locatifs sociaux.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 3 rectifié, 40 rectifié, 100 et 119.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. L'amendement n^o 4 rectifié, présenté par MM. César, Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1^{er} de la loi n^o 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont également retenues pour l'application du présent article. » ;

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement vise à comptabiliser les aires permanentes d'accueil des gens du voyage. En effet, ces aires d'accueil sont de véritables lieux de séjour pour les gens du voyage qui peuvent y rester plusieurs mois, voire plusieurs années. Elles permettent également la scolarisation des enfants.

Ces aires, qui ont un coût non négligeable pour la collectivité, entrent parfaitement dans le champ des hébergements sociaux. Ce sont des équipements pérennes qui sont construits et gérés par les collectivités.

Les dépenses, notamment foncières, faites par une commune pour la création des aires d'accueil peuvent être déduites des pénalités SRU.

Il serait donc légitime d'aller au bout d'une certaine logique en comptabilisant ces emplacements d'accueil au titre de l'obligation des 25 % de logements sociaux que les communes devront justifier. Si l'on peut déduire la dépense, on doit aussi pouvoir comptabiliser ces places.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. Nous avons longuement évoqué cette question lors de la réunion de la commission. Notre collègue et camarade de travail (*Sourires.*) , M. Hérisson, avec qui j'ai régulièrement des échanges, a pris l'initiative de présenter une proposition de loi sur le statut des gens du voyage. Il souhaite que les aires permanentes de stationnement des gens du voyage puissent être comptées comme des logements. Mais nous ne savons pas ce qui doit être comptabilisé : les emplacements de ces aires ou les emplacements des caravanes ? Bref, il y a un léger flou.

Sur la forme, cet amendement n'explicite pas les modalités de prise en compte des aires dans le décompte des logements locatifs sociaux.

Sur le fond, le décompte prévu par l'article 55 de la loi SRU est strictement limité aux logements locatifs sociaux. L'extension du champ de ce décompte dénaturerait le dispositif de cet article.

Enfin, et cela a été souligné par Mme Lamure, si on ne peut pas décompter les places ou les emplacements de ces aires de stationnement, l'article 55 permet, d'entrée, de déduire des pénalités le montant des investissements réalisés par les communes pour les aires de stationnement des gens du voyage.

J'ai regardé ce point avec une grande attention. Je suis moi-même concerné par cette problématique. En l'occurrence, la communauté d'agglomération que je préside a été exemplaire. Nous avons mis en place un certain nombre d'aires de stationnement des gens du voyage, notamment des aires de grand rassemblement.

Dans ma commune, j'ai accueilli une aire permanente de stationnement. Il y a environ quatre-vingts terrains – il est difficile de les décompter précisément – sur lesquels sont implantées, entre la Toussaint et le mois d'avril, des caravanes. C'est dire si je connais bien la problématique !

Il n'en demeure pas moins que, pour être très concret, on ne peut pas considérer qu'une caravane est un logement.

Mme Catherine Procaccia. Pour les gens du voyage, si !

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. Le rapporteur et la commission ont donc émis un avis défavorable sur cet amendement.

La proposition de loi déposée par notre collègue Hérisson permettra de rouvrir le débat sur cette problématique, qui est bien réelle.

Dans ma communauté d'agglomération, j'ai imposé à certaines communes de construire des logements adaptés pour accueillir des familles des gens du voyage. Ainsi, une maison peut accueillir deux caravanes. La sédentarisation totale est difficile à obtenir, car la caravane fait partie du mode de déplacement.

Accepter cette proposition reviendrait à dénaturer la loi SRU. Il faudra reconsidérer cette problématique quand nous étudierons avec attention la proposition de loi de mon collègue Hérisson, qui, sur certaines problématiques, est plutôt un camarade ! (*Sourires.*)

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Dufлот, ministre. Le terme « locatifs » a été précédemment réintroduit pour le décompte des logements « locatifs » sociaux. Or, bien évidemment, les aires d'accueil des gens du voyage n'entrent pas dans cette catégorie de logements.

Par ailleurs, ce n'est sans doute pas un hasard si le même Louis Besson a été à l'initiative de la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, un texte qui n'est pas allé jusqu'à son terme. Le travail, me semble-t-il, peut être poursuivi.

Les dispositions de cette loi ne sont sans doute pas suffisamment coercitives ; aussi n'a-t-on pas pu faire participer à leur mise en œuvre les communes qui ne voulaient pas y contribuer volontairement.

Il est clair, en revanche, que l'aménagement de ces aires est mentionné à l'article 55, puisque les dépenses y afférentes peuvent être imputées au titre des dépenses déductibles prévues dans cet article.

Ce dispositif représente un effort destiné à favoriser la mixité sociale. En revanche, les emplacements des aires d'accueil ne sauraient être pris en compte dans le décompte des logements locatifs sociaux.

Qui plus est, il arrive que ces emplacements ne soient pas occupés, tandis que les logements locatifs sociaux ont vocation à sortir du dispositif lorsque la tension sociale n'existe plus. Il s'agit toujours de la même cohérence.

Je vous invite donc, madame la sénatrice, à retirer cet amendement. À défaut, j'en demanderai le rejet.

La question des aires d'accueil des gens du voyage doit faire l'objet d'un traitement spécifique par rapport aux logements locatifs sociaux. Ce n'est pas le cas pour les places en CHRS, dont j'ai défendu avec vous la réintroduction dans le décompte des logements sociaux en soutenant les différents amendements qui allaient dans ce sens.

M. le président. Madame Lamure, l'amendement n° 4 rectifié est-il maintenu ?

Mme Élisabeth Lamure. Monsieur le rapporteur, le logement des gens du voyage, c'est bien la caravane ! Ils n'en veulent pas d'autre. Il s'agit à proprement parler, et culturellement, de leur mode de logement.

Il n'y a pas beaucoup de communes volontaires pour accueillir ces aires. Il serait donc bienvenu de les accompagner en acceptant de considérer que ces emplacements relèvent du logement social.

Néanmoins, comme vous l'avez dit, Pierre Hérisson a décidé de déposer une proposition de loi sur le sujet. Il est un spécialiste de la question et je crois que l'on peut lui faire confiance. J'espère que cette proposition de loi recevra un bon accueil.

Dans ces conditions, j'accepte de retirer mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 4 rectifié est retiré.

Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à vingt et une heures trente.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-neuf heures trente, est reprise à vingt et une heures trente, sous la présidence de Mme Bariza Khiari.)

PRÉSIDENTE DE MME BARIZA KHIARI vice-présidente

Mme la présidente. La séance est reprise.

3

ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE POUR L'EXAMEN D'UN PROJET DE LOI

Mme la présidente. Par courrier en date du 12 septembre 2012, M. le Premier ministre a fait connaître à M. le président du Sénat que, en application de l'article 45, alinéa 2, de la Constitution, le Gouvernement engage la procédure accélérée pour l'examen du projet de loi ratifiant l'ordonnance n° 2011-827 du 8 juillet 2011 relative à la répression du dopage en Nouvelle-Calédonie, déposée sur le bureau du Sénat.

4

LOGEMENT

Suite de la discussion d'un projet de loi en procédure accélérée

Mme la présidente. Nous reprenons la discussion, après engagement de la procédure accélérée, du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Dans la discussion des articles, nous poursuivons l'examen des amendements déposés à l'article 4.

Article 4 (suite)

Mme la présidente. Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 73 rectifié, présenté par Mme Lamure, MM. Lefèvre, P. Leroy, Houel et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Compléter cet article par sept alinéas ainsi rédigés :

...° Après le huitième alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :

« À compter du 1^{er} janvier 2013 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, pendant dix ans à compter de leur financement, les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques :

« - si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts ;

« - si elles acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement mentionné à l'article L. 313-18 du présent code ;

« - si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ;

« - et si leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c) du 1 de l'article 257 du code général des impôts.

« À compter du 1^{er} janvier 2013 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession et jusqu'à la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'État ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement nous permet de poursuivre le débat très important que nous avons engagé sur l'accession sociale à la propriété.

Nous proposons d'assimiler aux logements sociaux les logements neufs acquis par les primo-accédants qui bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété, d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement, et, critère important, dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires du contrat de location-accession.

Cet amendement tend à assimiler les logements construits, améliorés ou acquis au moyen des aides de l'État aux logements sociaux jusqu'à la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option.

Son adoption permettrait de libérer les logements sociaux locatifs, qui bénéficieraient ainsi aux familles en attente, et de favoriser le parcours résidentiel des ménages à revenu modeste.

Mme la présidente. L'amendement n° 59 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Marseille et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

I. - Compléter cet article par six alinéas ainsi rédigés :

...° Après le huitième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« ...° Les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques :

« - si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts ;

« - si elles acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation ;

« - si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ;

« - et si leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c) du 1 de l'article 257 du code général des impôts.

II. - Pour compenser la perte de recettes résultant du I ci-dessus, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - La perte de recettes résultant pour l'État du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Mon amendement est pratiquement identique à celui qu'a présenté Mme Lamure. Il est donc défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 71 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Marseille et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les logements vendus à partir du 1^{er} janvier 2013 à leurs locataires, en application de l'article L. 443-7 du présent code, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, et les logements neufs dont l'acquisition ou la construction a été financée à partir du 1^{er} janvier 2013 au moyen d'une aide à l'accession à la propriété prévue par le présent code, et accordée à des ménages dont les revenus n'excèdent pas des plafonds définis par décret, pendant une période de 10 ans à compter de leur financement.

II. - Pour compenser la perte de recettes résultant du I ci-dessus, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - La perte de recettes résultant pour l'État du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Cet amendement s'inscrit tout à fait dans la ligne du débat engagé précédemment, puisqu'il concerne les locataires à qui l'organisme HLM a vendu le logement.

Dans le texte adopté par l'ancienne majorité, ces logements étaient intégrés dans le décompte pour une durée de cinq ans. Nous proposons que cette durée passe à dix ans.

Mme la présidente. L'amendement n° 6 rectifié *bis*, présenté par MM. Buffet, Carle, Cambon, Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont également assimilés aux logements sociaux visés au présent article, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements vendus à partir du 1^{er} janvier 2013 à leur locataire, en application de l'article L. 443-7 du présent code. »

La parole est à M. Christian Cambon.

M. Christian Cambon. L'objet de cet amendement rejoint celui de l'amendement n° 71 rectifié *bis*, qui vient d'être présenté par M. Dubois.

Nous revenons, en quelque sorte, au débat qui nous a permis d'aboutir à l'adoption, par le plus grand nombre d'entre nous, d'un amendement que j'ai eu l'honneur de présenter concernant les communes dans lesquelles des ventes massives d'appartements sont effectuées par le biais de bailleurs sociaux.

L'amendement n° 6 rectifié *bis* a pour objet non pas d'autoriser ces communes à se départir ou à s'écarter des obligations qui vont naître du présent projet de loi, mais de prendre une mesure de justice.

L'accession sociale à la propriété, on l'a dit, n'est pas un élément à balayer du revers de la main. Les maires, qui n'étaient pas concernés par l'amendement que nous avons fait adopter, et les locataires concernés par ces opérations doivent pouvoir être pris en compte de manière juste.

Ainsi, nous proposons que les logements sociaux vendus soient pris en compte dans le décompte des logements sociaux pendant une durée de dix ans, d'autant que des pénalités très lourdes risquent désormais d'être appliquées aux communes qui ne respectent pas le seuil fixé par la loi.

Il nous semble donc y avoir une certaine logique entre l'amendement adopté précédemment et celui-ci. C'est pourquoi nous le soumettons à notre assemblée.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques. La commission émet un avis défavorable sur les amendements n^{os} 73 rectifié, 59 rectifié *bis* et 71 rectifié *bis*.

Comme je l'ai indiqué hier en commission, il me semble que la question soulevée par ces amendements a été tranchée par le Sénat en 2008. Nous avons alors engagé un grand débat. C'était ma première participation en tant que sénateur. Un consensus s'était dégagé à l'époque, puisqu'une forte majorité – plus de 300 voix contre 21 – avait décidé de rejeter l'intégration de l'accession sociale à la propriété dans le décompte des logements sociaux.

Je me rappelle que le plus ardent défenseur de cette position était notre ancien collègue Dominique Braye, dont nous connaissons tous l'intérêt pour ces questions et son sens de l'équilibre dans la discussion. (*Sourires.*)

En l'occurrence, il s'était rallié à cette position à l'occasion de la discussion de cette loi. En 2000, ses idées sur la question étaient tout à fait différentes. Je pourrais d'ailleurs vous livrer un florilège de ses citations sur le sujet! (*Nouveaux sourires.*)

En 2008, dans son rapport fait au nom de la commission des affaires économiques, il indiquait : « l'intégration de logements en accession sociale à la propriété constitue, sinon une dénaturation, à tout le moins un changement préjudiciable à la logique du dispositif » de l'article 55. Il me semble que ce qui a été dit à l'époque vaut toujours aujourd'hui.

M. Jean-Pierre Caffet. Il nous manque !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Pour compléter l'avis défavorable de la commission sur ces trois amendements, je rappellerai ce que j'ai dit cet après-midi : l'urgence, ce sont les 1 700 000 demandeurs de logements locatifs sociaux.

Si nous permettions l'intégration dans le décompte de ces logements des programmes d'accession sociale à la propriété, nous risquerions, j'en suis persuadé, d'être confrontés à un risque d'évitement. Certaines communes choisiraient de se livrer à des tels programmes, au risque de ne plus faire de logements sociaux.

L'amendement n^o 6 rectifié *bis* est d'une logique légèrement différente : il vise à faire passer à dix ans la durée du décompte. Je souhaite indiquer à son défenseur que l'amendement est en partie satisfait, puisque l'article 30 de la loi permet de les décompter pendant une durée de cinq ans.

Par conséquent, la commission émet également un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Le Gouvernement émet un avis défavorable sur les amendements n^{os} 73 rectifié, 59 rectifié *bis* et 71 rectifié *bis*, qui sont de même nature, puisqu'ils traitent de la question de l'accession sociale.

Il est certain que l'accession sociale est l'un des outils importants permettant la mixité sociale. Mais elle ne peut pas se substituer au logement locatif social. Ces deux éléments sont différents.

D'ailleurs, avec un peu d'inventivité législative, il aurait pu être intéressant de fixer un plancher non seulement en logements locatifs sociaux, mais également – pourquoi pas ? – en accession sociale à la propriété. Ce n'est pas une proposition que nous faisons aujourd'hui.

On ne peut donc pas substituer au décompte des logements locatifs sociaux les logements en accession, y compris en accession sociale. C'est pourquoi le Gouvernement émet un avis défavorable sur ces trois amendements.

Il a souvent été tentant, en effet, de substituer aux logements locatifs sociaux les logements en accession. Mais, je le répète avec force, ces deux dispositifs ne répondent ni aux mêmes demandes ni aux mêmes besoins, et ne satisfont pas le même public.

Il pourrait être très intéressant d'introduire les programmes d'accession sociale dans une politique plus générale de mixité sociale. Pour l'heure, cette disposition n'est pas obligatoire. Mais – qui sait ? – celui ou celle qui, dans dix ans, aura la charge de porter la troisième étape de la loi SRU trouvera peut-être qu'il s'agit là d'une disposition utile.

Mme Nathalie Goulet. Dans dix ans, vraiment ?

Mme Cécile Duflot, ministre. L'amendement n^o 6 rectifié *bis* tend, quant à lui, à allonger la durée d'assimilation à des logements sociaux de cinq à dix ans. Ce débat avait déjà été tenu lors de l'examen de la loi ENL, la loi portant engagement national pour le logement. À l'époque, il avait été considéré que le délai de cinq ans était suffisant pour permettre la reconstitution de l'offre. Par conséquent, il ne m'apparaît pas nécessaire de l'allonger, car cela aurait plutôt pour effet de freiner cette nécessaire reconstitution de l'offre.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Je terminerai mon propos en rappelant aux défenseurs des trois amendements portant sur l'accession sociale que la question a déjà été débattue à plusieurs reprises. Cela fait partie des nombreuses tentatives de détricotage de la loi SRU. Il y a trois ans exactement, la Haute Assemblée avait dû se prononcer sur un amendement similaire, qui avait été repoussé par plus de trois cents voix contre une vingtaine. Certains d'entre vous qui défendent aujourd'hui ces trois amendements s'étaient sûrement associés à ce vote. Sur un même débat, les positions devraient rester constantes afin de préserver les logements locatifs sociaux, qui sont un élément essentiel de notre politique.

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote sur l'amendement n^o 73 rectifié.

M. Daniel Dubois. Madame la ministre, j'avais effectivement participé à ce débat et m'étais associé à ce vote. Je suis attaché à la loi SRU et à la construction de logements locatifs. Mais, à l'époque, le seuil de logements sociaux était fixé à 20 %. Il passe aujourd'hui à 25 %. Les attendus ne sont plus du tout les mêmes !

De plus, je demande davantage de cohérence dans notre action. En effet, si les organismes HLM sont invités à vendre leurs logements, c'est pour deux raisons.

D'une part, on considère que le fait qu'un locataire résidant depuis dix ou quinze ans dans son logement puisse en devenir propriétaire permet une insertion sociale de qualité et concourt au parcours résidentiel.

D'autre part, cela permet aux organismes HLM de reconstituer leurs fonds propres, ce qui n'est pas négligeable par les temps qui courent. Ils peuvent ainsi financer de nouveaux logements sociaux, qui seront exigés pour le seuil de 25 %.

Il serait donc tout à fait cohérent d'intégrer ces opérations dans le décompte, d'autant que, à la vente de ces logements par les organismes HLM – cela vient d'être expliqué et un amendement sur le sujet a été voté précédemment –, les communes sont pénalisées par la durée réduite de comptabilisation, qui n'est que de cinq ans.

Je ne comprends pas pourquoi nous n'arrivons pas à nous mettre d'accord sur ce type d'amendement. Je pense que nous sommes confrontés ce soir à une position véritablement dogmatique.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Mon collègue Daniel Dubois m'a soufflé mon argumentaire!

Il est vrai que faire passer le seuil législatif de 20 % à 25 % aurait pu justifier l'introduction d'un peu de souplesse dans le mécanisme!

Qui peut vraiment penser qu'une collectivité très en dessous du seuil envisagerait de ne combler ce retard qu'au travers d'opérations d'accession sociale? Ce n'est même pas réalisable, tout simplement!

Je note néanmoins votre proposition d'évolution, madame la ministre, puisque vous nous dites être prête à considérer la mixité sociale sous un angle plus large.

Mme Cécile Duflot, ministre. Oui!

M. Philippe Dallier. Mais, dès lors, un pourcentage maximum d'accession sociale aurait pu être introduit au sein des 5 % supplémentaires. Mais, malheureusement, de tout cela, on ne peut débattre. Vous êtes sur une position fermée. Vous durcissez les obligations...

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Mais non!

M. Philippe Dallier. Difficile de dire le contraire! Vous durcissez les obligations et, à aucun moment, vous n'avez été ouverts à la discussion pour des amendements de cette nature, qui auraient d'ailleurs pu être rectifiés en séance si vous vouliez accepter un certain pourcentage. C'est « non » par définition: c'était « non » à l'époque; vous changez les règles du jeu, et c'est encore « non »!

C'est dommage, mais nous verrons par la suite.

Mme la présidente. La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour explication de vote.

Mme Élisabeth Lamure. Je me réjouis que M. le rapporteur trouve tout d'un coup beaucoup de qualités à notre ancien collègue Dominique Braye. (*Rires.*)

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. Dans certains cas, il en avait en effet beaucoup!

MM. Jean-Pierre Caffet et Claude Dilain. Nous l'avons toujours reconnu!

Mme Élisabeth Lamure. Nous le lui ferons savoir!

Nous ne sommes cependant plus en 2008. Ce qui change avec le projet de loi qui nous est soumis, c'est que les obligations des communes augmentent, le seuil minimal de logements sociaux étant porté de 20 % à 25 %.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Mais non!

Mme Élisabeth Lamure. Je suis très déçue, madame la ministre, que vous ne proposiez pas autre chose. Peut-être trouvez-vous nos amendements trop stricts, mais, au lieu de discuter des aménagements qu'ils méritaient sans doute, vous les refusez purement et simplement.

Dans cet état d'esprit, vous n'accompagnez pas les communes, alors que les maires font beaucoup d'efforts en faveur du logement social, qu'il soit en accession ou locatif. Avec votre refus, vous leur donnez un mauvais signal.

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Mes chers collègues, je ne sais s'il y a un problème de compréhension ou si vous ne voulez pas lire le texte!

Je l'ai déjà dit plusieurs fois, l'application du seuil de 25 % n'est pas automatique sur l'ensemble du territoire (*M. Philippe Dallier s'exclame.*): l'effort supplémentaire, qui ne concerne que le logement social locatif, ne sera demandé que dans les zones tendues. Je ne vois donc pas pourquoi vous voulez faire peur et nous faire des difficultés supplémentaires!

M. Philippe Dallier. Ce n'est pas une loi que vous voulez, c'est un blanc-seing!

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. La décision prise dans la loi ENL de retenir un délai de cinq ans pour décompter en logements sociaux les logements en accession à la propriété me paraissait déjà constituer une ouverture, en même temps qu'un effort important. Ce que vous proposez – sans même parler du délai de dix ans, qui ne me paraît pas raisonnable, mais c'est un autre problème – n'est pas envisageable.

Mettez-vous dans la tête que l'application, ou non, du seuil de 25 % sera fonction des situations locales appréciées au regard de trois critères – tension du marché locatif, nombre d'allocataires de l'APL, etc. – que nous avons déjà évoqués à propos du parc social privé, s'agissant notamment des coronas.

Arrêtez donc de dire qu'il y a une automaticité de l'application du seuil de 25 % pour inquiéter je ne sais qui! Nous demandons simplement un effort supplémentaire pour répondre aux besoins urgents de la population dans certaines zones. Voilà ce qu'il y a dans ce texte que vous ne voulez pas lire dans son intégralité!

Mme la présidente. La parole est à M. Christian Cambon, pour explication de vote.

M. Christian Cambon. Monsieur le président de la commission, nous n'arrivons pas, nous, à suivre le fil de votre raisonnement.

Vous nous poussez à prendre, dans des délais extrêmement brefs, des engagements qui vont faire peser sur nos collègues élus locaux des obligations très lourdes. Tout le monde l'a dit et redit, et je suis sûr qu'en votre for intérieur vous n'êtes pas certains que vos propres amis arriveront à y faire face.

Chers collègues de la majorité, la situation que vise l'amendement n° 6 rectifié *bis* est une situation dans laquelle vous pourriez vous trouver n'importe quand. Elle

s'est produite dans mon département, comme M. Favier, le président du conseil général, a eu la courtoisie de le rappeler avec des termes très forts.

Il s'agit d'un maire qui, comme à Chevilly-Larue, à Sucy-en-Brie et dans bien d'autres communes, fait beaucoup d'efforts pour le logement social et veut relever le défi que vous nous lancez ce soir, madame la ministre : il veut accroître l'offre de logements sociaux et se dirige vers le seuil de 25 %, mais, en cours de route, pour les raisons capitalistiques que j'ai décrites, un organisme HLM décide de vendre 700 logements.

Comment trouvez-vous, dans nos banlieues parisiennes, dans nos grandes agglomérations, les terrains en l'espace de cinq années ? Comment lancez-vous les permis ? Comment construisez-vous ? Et, au bout de la cinquième année, comment échappez-vous aux pénalités qu'entre-temps vous avez multipliées par cinq ?

C'est une question de logique. À la limite, si vous estimez que, dix ans, c'est trop long, sous-amendez mon amendement, monsieur le président de la commission, et réduisez le délai à six ou sept ans, mais n'oubliez pas que, en région parisienne – et je pense qu'il en va de même dans les agglomérations de Lyon et de Marseille –,...

Mme Nathalie Goulet. Partout !

M. Christian Cambon. ... il ne nous est pas facile de trouver des terrains, de les rendre disponibles ou bien encore, l'un de mes collègues a évoqué ce point, de surmonter les contentieux – dans toutes nos communes, certains de nos concitoyens sont très hostiles à ce genre d'opérations et font des recours.

Comment fait-on pour parvenir à compenser, en l'espace de cinq ans, la décision d'un grand groupe – dont, étrangement, vous vous faites le défenseur –...

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* N'importe quoi !

M. Christian Cambon. ... qui vend 300, 400, 700 logements parce qu'il veut renflouer sa trésorerie ?

Cher président de la commission, comment allez-vous répondre à votre maire et aux maires qui vous élisent ? Nous vous donnons l'occasion de prendre en compte la réalité des choses en prévoyant un délai plus long. Emmenez-nous donc dans ce défi que vous nous proposez au lieu de systématiquement contrer nos propositions parce que vous croyez que nous voulons désosser la loi. Notre vocation n'est pas de contrebattre ce que vous avez fait !

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* Mais si !

M. Christian Cambon. Si nous sommes présents à cette heure tardive, c'est, d'abord, pour compenser le manque de dialogue dû à la rapidité de rédaction du projet de loi – il s'agit là d'arguments que nous aurions pu échanger en commission ou dans la concertation – et, ensuite, pour améliorer le texte et faire en sorte que le pari de Mme Duflot réussisse. Mais comment peut-on vous le faire entendre ?

Mme la présidente. La parole est à M. André Reichardt, pour explication de vote.

M. André Reichardt. Puisque M. le président de la commission nous fait l'amitié de nous rappeler que le passage de 20 % à 25 % est limité à des zones qui seront fixées par décret, pourquoi, madame la ministre, n'acceptez-vous pas cette souplesse, qui pourrait aussi donner lieu à une fixation par

décret, en allant jusqu'à permettre que le seuil de 25 % puisse être atteint en y intégrant, par exemple, 5 % de logements en accession sociale ?

Vous avez reconnu, les uns et les autres, que l'accession sociale présentait un intérêt évident : elle permet de libérer des logements sociaux, lesquels peuvent bénéficier ensuite à des personnes qui n'y ont pas encore accès compte tenu de la situation de blocage du parc locatif social. Ce serait tellement plus simple si le texte était un peu moins contraignant !

Pourraient ainsi être fixées par décret non seulement les zones dans lesquelles le seuil minimal de logements locatifs sociaux devra clairement passer à 25 %, mais aussi d'autres où, du fait de la situation de blocage, l'accession sociale serait prise en compte.

On vous demande juste une certaine souplesse, puisque, de toute façon, vous vous permettez tout derrière ce décret ! Alors, allons au bout, car où est le risque ?

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* Cela n'a aucun sens !

Mme la présidente. La parole est à M. Claude Dilain, pour explication de vote.

M. Claude Dilain. Notre refus de prendre en compte, dans ce projet de loi, l'accession sociale à la propriété n'est pas de nature dogmatique ; c'est une question de principe. (*Exclamations amusées sur les travées de l'UMP.*)

Or le texte que nous examinons aujourd'hui est guidé par un principe : pallier la carence en logements locatifs sociaux, un problème dont on ne parle pas assez alors qu'il est en train de miner notre société. Il s'agit de mettre en place des dispositifs pour lutter contre ce cancer qui nous ronge de l'intérieur.

Ce principe, comme tous les principes, est intangible : il est et, nous en sommes tous d'accord, restera valable pour les communes où le seuil de 20 % s'applique, mais il doit l'être aussi dans celles où le seuil de 25 % s'appliquera. Ce n'est donc pas une question de pourcentage.

M. Philippe Dallier. C'est fumeux !

M. Claude Dilain. Ne dévions donc pas vers le dogmatisme ! Notre objectif, et j'espère que nous le partageons tous, est de tenter de trouver une solution à un problème qui, je le répète, mine notre société.

M. Jean-Pierre Caffet. Très bien !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 73 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 59 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 71 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 6 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 5 rectifié, présenté par MM. César, Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

...° Au neuvième alinéa, le nombre: « cinq » est remplacé par le nombre: « dix ».

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement vise les logements locatifs privés qui font l'objet d'une convention avec l'État, dans le cadre des opérations de l'ANAH, l'Agence nationale de l'habitat, et qui sont comptabilisés au titre des obligations SRU cinq ans après l'expiration de la convention.

Je ne doute pas, madame la ministre, monsieur le rapporteur, que vous serez d'accord pour faire passer ce délai de cinq à dix ans...

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. C'est toujours la même logique, à savoir la prise en compte dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU de logements dont la convention est venue à expiration pendant un délai de dix ans, délai fixé à cinq ans par la loi ENL.

La commission a émis un avis défavorable.

En réponse à votre dernière intervention, monsieur Cambon, je rappelle que nous avons tous plaidé pour l'adoption de votre amendement concernant l'avis conforme, qui a été adopté à une très large majorité. Vous ne pouvez donc pas reprendre l'argument de la vente inattendue de logements sociaux puisque, désormais, vous aurez la possibilité en tant que maire de vous y opposer, votre avis conforme étant nécessaire.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame Lamure, vous visez ici la situation spécifique des fins de convention, et non plus celle des cessions, mais je pense que la question est de même nature: il s'agit de la durée nécessaire pour reconstituer une offre disparue.

S'agissant des fins de convention, les deux assemblées ont estimé, sur l'initiative de Jean-Louis Borloo, ministre à l'époque, que le délai de cinq années, qui n'était pas initialement prévu dans la loi SRU, était adapté. J'estime qu'il faut en rester à cette durée.

Je le redis, si du fait du déconventionnement certaines communes se retrouvaient en situation de carence, elles pourraient très bien entrer dans le cas de la non-application des pénalités. Elles relèveraient d'une situation spécifique conforme à celles que j'ai décrites. C'est pour que ces situations puissent entrer dans le dispositif d'exception de l'application des pénalités que je défends le maintien de la non-automatisme de l'application des pénalités.

Je le répète: pour moi, ce cadre est le bon et cinq ans constituent la bonne durée.

M. Jean-Pierre Caffet. Vous voilà rassurés !

M. Christian Cambon. Vous adresserez une circulaire en ce sens aux préfets ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Les critères permettant la non-application des pénalités sont établis en lien avec les préfetures et il sera tenu compte de la bonne foi des communes; il s'agit là d'un principe essentiel.

Ainsi, la fin de conventionnement d'un patrimoine important ou le blocage d'une opération pendant plusieurs années pour cause de fouilles archéologiques entrent parfaitement dans le cadre d'une situation exceptionnelle et justifient la mise en place d'un dispositif de rattrapage.

M. Christian Cambon. C'est dit ! C'est à cela que servent les débats au Parlement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 5 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 124, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

...° À l'avant-dernier alinéa, le mot: « troisième » est remplacé par le mot: « huitième ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement y est favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 124.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 75, présenté par M. Fontaine et Mme Farreyrol, est ainsi libellé :

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont également assimilés aux logements sociaux visés au présent article les logements évolutifs sociaux. »

La parole est à M. Michel Fontaine.

M. Michel Fontaine. Par son objet, cet amendement est proche de nombreux autres amendements qui ont été présentés ce soir: il vise à intégrer dans le seuil minimal de logements sociaux des communes d'outre-mer les logements évolutifs sociaux, qui sont très prisés dans ces territoires.

Ces logements sont destinés à des ménages aux revenus très modestes et sont un excellent moyen de répondre à la fois à la crise du logement outre-mer, dont l'ampleur est autrement plus importante qu'en France métropolitaine, et à l'aspiration profonde de nos populations de posséder leur propre logement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. C'est le même avis que précédemment. Les logements évolutifs sociaux constituent également des logements en accession sociale à la propriété. Par conséquent, pour les mêmes raisons que celles déjà exposées, la commission émet un avis défavorable. Je crois par ailleurs savoir que La Réunion connaît un grand déficit de logements à caractère social.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. J'ajouterai une précision aux propos du rapporteur sur la spécificité des logements évolutifs sociaux, qui sont proches des logements en accession sociale. Pour l'outre-mer, l'ensemble des logements locatifs appartenant aux offices HLM, et pas seulement ceux qui sont conventionnés, sont pris en considération au titre du décompte.

Aujourd'hui, il existe dans l'ensemble des outre-mer – en particulier à La Réunion – un déficit très important de logements locatifs, notamment sociaux. Mon collègue

Victorin Lurel et moi-même travaillons actuellement à un dispositif propre qui permettra de s'attaquer à cette crise du logement très particulière, notamment caractérisée par des loyers parfois très élevés, ce qui justifie un encadrement des loyers.

Nous avons pris en compte, et nous continuerons de le faire, la spécificité des outre-mer, notamment celle de La Réunion. Néanmoins, monsieur le sénateur, le Gouvernement n'a pas fait le choix d'inclure les logements en accession sociale dans le décompte, ainsi que vous le proposez. C'est la raison pour laquelle je vous demande le retrait de cet amendement ; à défaut, l'avis sera défavorable.

Mme la présidente. Monsieur Fontaine, l'amendement n° 75 est-il maintenu ?

M. Michel Fontaine. Oui, je le maintiens, madame la présidente.

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Pour avoir été rapporteur pour avis du budget de l'outre-mer durant plusieurs années, je m'étonne qu'un amendement de cette nature soit défendu par un élu ultramarin. S'il est bien des territoires qui méritent un effort supplémentaire en matière de logement, en particulier pour lutter contre l'insalubrité, et pour lesquels le logement doit être une priorité, ce sont bien les outre-mer ! Or cet amendement vise à diminuer l'effet de l'augmentation de l'effort...

À l'époque, j'ai eu l'occasion d'analyser les lignes budgétaires concernées. À ce titre, je peux témoigner que des efforts ont été accomplis. Auparavant, la ligne budgétaire unique, la LBU, n'était pas entièrement consommée. Depuis, d'autres problèmes se posent, notamment sans doute sur la consommation de la LBU et en matière de défiscalisation. Il n'en demeure pas moins que, dans ces territoires, un effort prioritaire doit être consenti en faveur du logement.

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Fontaine, pour explication de vote.

M. Michel Fontaine. Je suis maire d'une commune de 80 000 habitants et je vais bien au-delà des prescriptions de la loi en matière de logement.

Sans doute connaissez-vous mal l'outre-mer et les habitudes de ses populations. L'outre-mer doit faire face à un énorme problème de foncier et, à La Réunion, la répartition des logements sociaux est très mauvaise. Par ailleurs, les Réunionnais préfèrent généralement, à l'instar de leurs ancêtres, habiter une maison qui leur appartient. Enfin, la population y est extrêmement jeune.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Nous savons tout cela !

M. Michel Fontaine. En n'intégrant pas les logements évolutifs sociaux dans le quota, vous dissuaderez les municipalités de favoriser ce type de logements.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 75. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote sur l'article.

M. Daniel Dubois. L'article 4 constitue le cœur du dispositif. L'État commandera aux collectivités de construire davantage de logements sociaux. Mettra-t-il pour autant plus d'argent pour construire ces logements ? Pas du tout !

Nous savons déjà que ce sont les collectivités qui versent une très grande partie des sommes et des subventions nécessaires aux équilibres des opérations des organismes bailleurs. Nous savons également – cela a été répété à maintes reprises – que, lorsque l'on construit des logements sociaux, il faut que les services publics y afférents soient développés.

Pour ces communes engagées dans la construction de logements sociaux, une aide supplémentaire de l'État est-elle prévue ? En aucun cas ! Les collectivités devront assumer seules ces réalisations.

Certes, aujourd'hui, l'article 55 de la loi SRU est reconnu par tous : même là où il ne s'applique pas, les collectivités et les maires ont pris conscience que la mixité et la diversité des populations exigeaient la construction de logements sociaux.

Là, sans véritable concertation, sans laisser au Parlement le temps d'améliorer ce texte, vous imposez aux collectivités 5 % de construction de logements supplémentaires dans un délai extrêmement court !

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Mais non !

M. Daniel Dubois. Vous verrez qu'il sera très difficile d'atteindre vos objectifs.

Par ailleurs, alors que l'État ne mettra pas plus d'argent, il pénalisera les communes qui ne réussiront pas à atteindre ces objectifs. En effet, les pénalités qui seront perçues, à deux exceptions près, alimenteront le budget de l'État et ne soutiendront pas les territoires qui devront construire des logements sociaux. Avec ce montage, le Gouvernement manifeste sa volonté de frapper durement les collectivités et les communes.

Enfin, on parle du troisième acte de la décentralisation en laissant entendre que la compétence en matière de logements serait transférée aux collectivités. Voilà qui est formidable ! L'État prévoit un texte, il impose aux communes, ne paie pas et, ainsi, contrôle une décentralisation qu'il met en œuvre. On peut supposer qu'il intégrera aussi le droit au logement opposable ; ainsi, la boucle sera bouclée !

Cela revient à transférer aux collectivités sans argent supplémentaire et avec des obligations renforcées la politique du logement qui sera pilotée par le Gouvernement. Il s'agit là d'un acte majeur et organisé de recentralisation, mais sans argent pour ceux qui auront à mettre en œuvre ces prescriptions.

À titre personnel, je ne voterai pas cet article. Pourtant, je le dis clairement et publiquement, je suis attaché à la construction de logements locatifs sociaux pour y avoir personnellement travaillé. En outre, je finance du logement social, alors que ma commune n'est pas soumise à la loi. Je trouve ce texte inique pour les collectivités locales qui, demain, seront exsangues et devront appliquer une politique que vous aurez décidée sans concertation ! *(Applaudissements sur les travées de l'UMP.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Néri, pour explication de vote.

M. Alain Néri. Je suis pour le moins surpris par ce plaidoyer que j'ai écouté avec beaucoup d'attention. Les mesures proposées par le Gouvernement visent à apporter la solution la plus rapide possible. Qui s'en plaindrait ? Sûrement pas ceux qui attendent un logement décent et de qualité ! En effet, le droit au logement est reconnu par tous dans ce pays. Aussi loin que l'on remonte dans le temps, on s'aperçoit que toutes les

sociétés humaines l'ont d'ailleurs souhaité, comme, d'ailleurs, les sociétés animales, qui cherchent qui un nid, qui un terrier, qui un gîte, etc. (*Exclamations amusées sur les travées de l'UMP.*) Et vous voudriez que nos concitoyens ne veuillent pas un logement ?

Votre diatribe m'étonne, mon cher collègue. En proposant de mettre à disposition des terrains souvent gratuitement, ou avec une décote, le Gouvernement est en train d'accomplir un effort considérable. Jusqu'à présent, dans nos communes, nous avons toujours fourni gratuitement les terrains pour les voiries et réseaux divers.

Nous faire la leçon sur ce sujet me semble tout à fait déplacé !

Peut-être avez-vous oublié, mon cher collègue – les offices HLM, eux, s'en souviennent – le prélèvement du gouvernement précédent sur les fonds économisés par ces établissements pour entretenir convenablement les logements.

Vous devriez faire preuve d'un peu de retenue et soutenir le Gouvernement dans son action, si vous êtes, comme nous, attaché au logement social de qualité pour les citoyens les plus défavorisés de ce pays ! (*Très bien ! et applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Claude Dilain, pour explication de vote.

M. Claude Dilain. Madame la ministre, le projet de loi que vous nous proposez est équilibré. Il y a, d'abord, une incitation à la construction de logements sociaux, ensuite – et c'est bien normal –, des sanctions pour ceux qui ne respectent pas les dispositions de ce texte.

Ne pas voter l'article 4 revient à ne pas voter ce projet de loi.

À vous entendre, mon cher collègue, l'État ne mettrait rien de sa poche. Pourtant, depuis hier, on entend que l'État serait « spolié ». Le mot a été prononcé à plusieurs reprises ; certes, pas par vous. Mettons-nous d'accord : l'État est-il spolié en cédant gratuitement, ou presque, des terrains ou l'État ne fait-il rien ?

Ce projet de loi est, au contraire, un texte équilibré, qui constitue une véritable avancée pour le logement locatif social. Le groupe socialiste votera bien entendu l'article 4. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Madame la ministre, je regrette que le débat s'achève dans la caricature. Il me semble que le ton a changé depuis le début de la discussion. Je suis persuadé que vous auriez pu – mais peut-être, après tout, n'était-ce pas votre but – obtenir un vote différent, ou du moins différencié au sein de l'opposition. Encore aurait-il fallu accepter d'introduire un peu de souplesse dans le dispositif, en parallèle de l'augmentation de l'objectif en matière de logement social. Mais tel n'a pas été le cas...

Claude Dilain nous dit que l'État incitera et aidera tandis que, dans le même temps, les pénalités seront renforcées – nous en discuterons bientôt. En réalité, l'État n'aidera que les *happy few*, les communes qui ont la chance d'avoir du terrain d'État sur leur territoire, un point c'est tout ! Pour les autres, l'État ne fera absolument rien, il ne leur apportera aucune aide particulière, alors même que leurs obligations de construction seront renforcées. Arrêtez de nous présenter les

choses sous un jour un peu trop rose, à tout le moins d'une manière si caricaturale ! Ce n'est pas acceptable, car cela ne correspond pas à la réalité.

Oui, le ton du débat a changé depuis 2000, parce que la situation a évolué. Mais vous n'en restez pas moins bloqués sur votre position, sans aucune ouverture possible. Ne vous étonnez donc pas que nous fassions de même à notre tour !

Enfin, monsieur le président de la commission, vos propos sont tout de même un peu forts ! Vous affirmez que le dispositif n'est pas si dur que cela, que les particularités des territoires seront prises en considération, et vous nous renvoyez à un décret. Pardonnez-moi, mais qu'est-ce qui changera d'ici à la parution de ce décret s'agissant des zones géographiques différenciées ? Rien ! Vous auriez pu effectuer ce travail avant l'examen du projet de loi et nous présenter aujourd'hui vos intentions, ou, au moins, nous éclairer sur le contenu du décret, mais vous n'en dites absolument rien !

Je prends le pari, madame la ministre, que vous n'allez pas « faire de la dentelle » à l'échelon des grandes agglomérations – je ne pense pas seulement à la région Île-de-France –, ou alors c'est que j'ai mal compris ce que vous souhaitez faire... Par exemple, la Seine-Saint-Denis sera-t-elle traitée différemment des autres départements de la première couronne ? Si la réponse est oui, c'est que je n'ai rien compris à votre projet de loi, et dans ce cas je prêterai désormais une oreille plus attentive ; mais je ne crois pas m'être trompé.

Qu'il faille traiter les zones tendues différemment de celles qui ne le sont pas, c'est l'évidence. Mais je pense vous avoir démontré, à l'aide d'arguments assez sensés, que même dans une zone globalement tendue il convenait d'établir des distinctions. Or vous ne voulez pas en entendre parler !

Si vous aviez accepté d'introduire un peu de souplesse, j'aurais peut-être pu m'abstenir ou même – pourquoi pas ? – voter cet article, mais dès lors que vous répondez systématiquement par la négative, que vous nous renvoyez à un décret en nous reprochant de n'avoir rien compris, je ne peux vous suivre. Le groupe UMP a donc demandé un scrutin public et votera contre l'article 4.

Mme la présidente. La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote.

M. Joël Labbé. En dehors des excès de certaines personnes, qui ne sont plus là à cette heure mais qui ont participé au débat, j'entends des accents de sincérité de part et d'autre de l'hémicycle.

J'observe cependant que nous ne partageons pas tous la même appréciation de l'urgence de la situation. Ce qui est demandé, c'est un véritable effort national, qu'il faut fournir très rapidement. L'un de nos collègues a évoqué les animaux et leurs tanières ; dans notre pays, beaucoup d'animaux de compagnie vivent dans de bien meilleures conditions que certains ménages avec enfants ou que des personnes isolées ou âgées. Voilà pourquoi cet effort national est nécessaire.

J'entends parler de souplesse. Madame la ministre, je fais partie, comme l'ensemble des sénateurs de mon groupe, de ceux qui réclament une plus grande exigence en matière de cohésion nationale. Toutefois, il faudra que les représentants de l'État dans les départements fassent preuve d'une certaine souplesse, afin d'éviter que certains n'appliquent les textes avec une rigueur excessive. Les situations varient selon les territoires : certaines communes font, par exemple, preuve

de bonne volonté tout en partant de loin, et les zones très rurales constituent un cas particulier. Il faut prendre tout cela en compte.

Nous voterons cependant cet article avec conviction, parce que les dispositions qu'il contient sont nécessaires. Certes, c'est à marche forcée, nous le reconnaissons, mais il est indispensable d'agir rapidement, même si, bien entendu, les effets de ce projet de loi ne se feront pas sentir immédiatement. Il faudra d'ailleurs trouver des solutions d'urgence pour cet hiver; on pourrait utiliser les logements et bureaux vides, par exemple. Nous avons le devoir de trouver des solutions, car la situation actuelle est absolument inacceptable!

Mme la présidente. La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote.

Mme Mireille Schurch. Le groupe CRC votera évidemment cet article fondamental, qui constitue le cœur du projet de loi. Nous nous félicitons en particulier de deux dispositions.

D'une part, la loi SRU est renforcée, le taux de logements sociaux étant porté à 25 %. Les préfets appliqueront cette mesure avec diligence et concertation.

Mme Nathalie Goulet. Avec diligence, c'est sûr, mais avec concertation, cela reste à voir!

Mme Mireille Schurch. Les maires leur rappelleront l'importance de la concertation.

D'autre part, le dispositif s'appliquera sur chaque commune. C'est bien l'esprit de ce texte: instaurer une répartition harmonieuse sur l'ensemble d'un territoire, l'effort devant être partagé.

Ces deux avancées visent à répondre à l'urgence sociale que nous décrivent les associations défendant le droit à un logement social accessible à tous.

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote.

M. Pierre-Yves Collombat. Dans sa grande majorité, le RDSE votera cet article.

Je voudrais rappeler ce qui a été dit: il faudra procéder, comme le prévoit le projet de loi, à une appréciation des situations au cas par cas, et ne pas confondre ceux qui freinent des quatre fers pour des motifs plus ou moins avouables et ceux qui, malgré leurs efforts, ne peuvent pas améliorer les choses, ou du moins pas à un rythme suffisant.

M. André Reichardt. Très bien!

M. Pierre-Yves Collombat. Par ailleurs, il y a un problème de financement, j'y insiste, même si je sais bien qu'il faut se serrer la ceinture, ce dont nous aurons l'occasion de reparler. Ce n'est pas à l'ordre du jour – je le regrette –, mais il faudra y penser pour la suite.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 4, modifié.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant du groupe UMP.

Je rappelle que l'avis de la commission est favorable, de même que celui du Gouvernement.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(Le scrutin a lieu.)

Mme la présidente. Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à procéder au dépouillement du scrutin.

(Il est procédé au dépouillement du scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin n° 134:

Nombre de votants	347
Nombre de suffrages exprimés	319
Majorité absolue des suffrages exprimés	160
Pour l'adoption	176
Contre	143

Le Sénat a adopté.

Articles additionnels après l'article 4

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 111 est présenté par M. Labbé, Mmes Aïchi, Ango Ela, Archimbaud, Benbassa, Blandin et Bouchoux, MM. Dantec, Desessard et Gattolin, Mme Lipietz et M. Placé.

L'amendement n° 142 est présenté par Mme Létard et MM. Lecerf et Vanlerenberghe.

L'amendement n° 179 rectifié est présenté par Mme Liemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés:

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé:

I. - Au 3° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, les mots: « à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais » sont remplacés par les mots: « jusqu'au 31 décembre 2016 à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ».

II. - La société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais prend, au plus tard le 31 décembre 2016, le statut de société anonyme d'habitations à loyer modéré, défini notamment à la section 2 du chapitre II du titre II du livre IV du même code.

Avant le 31 décembre 2013, la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais élabore son plan stratégique du patrimoine et la convention d'utilité sociale est signée dans les six mois qui suivent l'agrément de la société anonyme d'habitations à loyer modéré.

Avant le 31 décembre 2013, la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ne détient plus aucune participation dans une société dont l'activité ne correspond pas à l'exercice du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du même code.

Le délai de dix ans fixé au premier alinéa de l'article L. 443-7 du même code ne s'applique qu'aux logements, construits ou acquis après le 31 décembre 2013 par la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais.

Les dispositions du dixième alinéa de l'article L. 443-11 du même code peuvent s'appliquer au nouvel organisme créé.

La parole est à Mme Marie-Christine Blandin, pour présenter l'amendement n° 111.

Mme Marie-Christine Blandin. L'exploitation du charbon dans la région Nord-Pas-de-Calais par les houillères puis par Charbonnages de France a laissé un patrimoine de cités minières de plusieurs dizaines de milliers de logements, connus sous le nom de corons. Ce patrimoine a d'abord été géré par la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais, la SOGINORPA; il l'est désormais par l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, l'ÉPINORPA, créé par la loi SRU, la SOGINORPA demeurant toutefois propriétaire.

Les locataires ont des revenus inférieurs au seuil des prêts locatifs à usage social, les PLUS, voire des prêts locatifs aidés d'intégration, les PLAI. La moyenne des loyers s'élève à 370 euros. Les besoins de réhabilitation sont énormes.

Madame la ministre, lors du débat sur l'abrogation de la majoration des droits à construire, au mois de juillet dernier, vous aviez fait retirer un amendement relatif au patrimoine des logements du bassin minier, ce qui fut volontiers fait puisque vous nous donniez l'assurance de votre intérêt pour le sujet.

Aujourd'hui, nous saisissons l'opportunité du débat qui nous réunit pour proposer un changement de statut de la SOGINORPA en société anonyme d'HLM. Cette entrée dans le droit commun de la gestion des 62 500 logements concernés permettra à ce secteur de ne plus dépendre de façon quasi dérogatoire des crédits de l'ANAH, aujourd'hui indisponibles, et de bénéficier de toutes les mesures dédiées aux HLM.

Une telle disposition est indispensable pour la rénovation, pour l'isolation thermique, pour la requalification absolument nécessaire de ces villes-jardins industrielles que sont les corons, désormais classés au patrimoine mondial de l'UNESCO. Elle constitue un arbitrage porteur d'avenir, car le formatage et la similitude architecturale des logements de ces cités ne se résument pas à des paysages urbains répétitifs: ils représentent un formidable atout pour faire des économies d'échelle dans des opérations de rénovation qui sont reproductibles sur des dizaines, voire des centaines, de maisons semblables.

Cet atout a d'ailleurs été utilisé dans des villes comme Loos-en-Gohelle pour dupliquer des démarches audacieuses effectuées dans les domaines des économies d'énergie et de la gestion de l'eau.

Des amendements identiques à celui que je présente seront défendus par des collègues appartenant à d'autres groupes, et je m'en réjouis. Les écologistes voient de plus dans la disposition proposée un véritable outil de transformation écologique des quartiers.

Mes chers collègues, je vous invite donc à soutenir ce changement de statut, qui se situe au cœur du sujet qui nous préoccupe, à savoir le logement social.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Létard, pour présenter l'amendement n° 142.

Mme Valérie Létard. Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, je vais essayer de compléter les propos que vient de tenir Mme Blandin puisque l'amendement que je vous présente est identique au sien.

Je l'ai rappelé tout à l'heure, le sujet que nous examinons est défendu par tous les élus de cet hémicycle, quelles que soient les travées sur lesquelles ils siègent. Le problème dont il s'agit existe de façon récurrente dans le Nord-Pas-de-Calais. Il est d'une importance majeure puisque, comme l'a indiqué ma collègue, il concerne 62 000 logements hérités de notre histoire minière. De surcroît, 70 % des personnes en cause ont des revenus inférieurs au plafond des PLAI.

Un autre aspect ne doit pas non plus être négligé: les agglomérations concernées par le patrimoine minier sont aussi celles qui ont un potentiel fiscal par habitant le moins élevé de France.

Bien que ces communes aient entrepris un effort de réhabilitation considérable depuis dix ans, plus de 10 000 logements doivent encore être rénovés. Et près de 20 000 logements nécessiteront aussi des travaux de rénovation thermique. En effet, aujourd'hui nombre d'entre eux consomment entre 250 et 350 kilowattheures par mètre carré et par an.

Il faut aussi noter que la politique menée en matière de loyer est intéressante pour ce type de population.

Cependant, le statut actuel du bailleur en cause ne permet pas de mobiliser les politiques de droit commun pour faire en sorte non seulement d'améliorer la qualité thermique et la dignité des logements et de les adapter, mais aussi d'en développer le potentiel et le patrimoine. Aussi faut-il absolument aujourd'hui que nous mettions un terme à l'histoire de ce patrimoine minier et conférer au bailleur le statut de société anonyme d'HLM.

Madame la ministre, je souhaite vous remercier d'avoir tenu l'engagement que vous avez pris lors de l'examen du texte relatif à l'abrogation de la majoration des droits à construire d'accompagner en toute transparence l'ensemble des élus dans un travail de fond afin de faire en sorte que la disposition que nous examinons soit juridiquement conforme. Vous avez été au bout de votre démarche. Sur ce point, je dois reconnaître que vous avez été très correcte.

Mme la présidente. La parole est à M. Claude Dilain, pour présenter l'amendement n° 179 rectifié.

M. Claude Dilain. Plusieurs milliers de personnes en grande difficulté vivant dans des logements dont le statut du bailleur est actuellement privé sont concernées. Par cet amendement, il s'agit de donner à ce bailleur le statut de société anonyme d'HLM pour qu'il puisse bénéficier des dispositifs de droit commun, comme l'a excellemment dit Mme Létard.

Le caractère identique des trois amendements que nous examinons n'est pas dû au hasard. Il convient de souligner que sur ce sujet toutes les parties se sont mises d'accord pour mettre fin à une grave anomalie qui est exposée dans cet hémicycle depuis longtemps.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Madame la ministre, vous avez trouvé une bonne fée! Lors de l'examen du texte relatif à l'abrogation de la majoration des droits à construire, Mme Létard vous avait interpellée sur cette problématique en déposant un amendement d'appel. Vous aviez alors pris des engagements. Une décision a été adoptée en étroite concertation. Sur les travées de cet hémicycle, trois partenaires au

moins sont convenus de la priorité qu'il y avait à prendre en compte cette problématique, essentielle, je l'ai compris, pour la région Nord-Pas-de-Calais. La situation des coronas est primordiale pour vous, madame Létard, comme pour d'autres collègues, d'ailleurs.

En raison d'un très large consensus, la commission émet un avis plutôt favorable sur les amendements identiques n^{os} 111, 142 et 179 rectifié, mais je demande tout de même l'avis du Gouvernement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame Létard, je vous remercie d'avoir noté que j'ai bien tenu l'engagement que j'ai pris voilà à peine deux mois au moment de la discussion de votre amendement. J'avais alors indiqué que j'étudierai avec intérêt un travail conjoint, car je sais que cette question fait l'objet d'un débat depuis dix ans. L'urgence de son traitement est apparue de plus en plus. Les services de mon ministère ont travaillé afin que la mesure qui sera adoptée soit juridiquement solide. Certes chacun conviendra que cette disposition n'entre pas exactement dans le cadre du présent projet de loi, bien qu'elle touche le cœur du sujet.

Vous avez évoqué, madame la sénatrice, l'importance du patrimoine minier, son occupation sociale, les difficultés de son amélioration.

La finalité du présent projet de loi est d'organiser une mobilisation générale pour le logement. Or le règlement de la situation de la SOGINORPA participe évidemment de cette mobilisation. C'est pourquoi je salue le dépôt de ces trois amendements identiques émanant de travées de sensibilités différentes du Sénat.

Mesdames, messieurs les sénateurs, je vous le dis en toute franchise et avec beaucoup de plaisir : j'attendrai avec grand intérêt la mobilisation de l'ensemble des partenaires locaux en faveur de ce grand programme de réhabilitation absolument nécessaire pour les habitants auquel l'État, accompagné par les collectivités et la future société anonyme d'HLM, prendra toute sa part.

Aussi, le Gouvernement s'en remet à la bienveillante sagesse du Sénat.

Mme la présidente. La parole est à Mme Nathalie Goulet, pour explication de vote.

Mme Nathalie Goulet. Je soutiendrai ces amendements parce que, bien qu'étant sénateur de l'Orne, j'ai habité pendant quinze ans à Douai, ville qui comporte de nombreux coronas.

Madame la ministre, je serais très heureuse de pouvoir vous accompagner sur place pour que vous jugiez par vous-même de l'importance des travaux qui doivent être réalisés. Le parc minier de quelque 62 000 logements nécessite toute votre attention.

Selon moi, les amendements que nous examinons sont extrêmement importants. L'avis favorable que vous venez d'émettre mettra du baume au cœur à tous les élus de la région Nord-Pas-de-Calais.

Mme la présidente. La parole est à M. Dominique Watrin, pour explication de vote.

M. Dominique Watrin. Je souscris à nombre de propos qui viennent d'être tenus. Toutefois, certaines questions que je me pose restent sans réponse. Ainsi, comment interpréter cet empressement, voire cette précipitation, à changer le statut de

la SOGINORPA par le biais de ce qui ressemble fortement à un cavalier législatif, qui fait d'ailleurs écho à celui qu'a présenté Mme Létard au mois de juillet dernier ?

Madame la ministre, lors de votre intervention sur l'amendement en cause, vous l'aviez alors vous-même qualifié de cavalier législatif. Vous aviez affirmé que ce dossier ferait l'objet d'une attention toute particulière et que vous travailleriez afin d'élaborer un dispositif permettant de trouver une solution prenant en compte la volonté des élus locaux.

Mais de concertation, il n'y en a eu quasiment aucune : les trente et un membres du conseil d'administration de l'EPINORPA découvriront sans doute le changement proposé dans les journaux locaux. Une telle méthode n'est pas sans rappeler celle qu'a employée l'ancien gouvernement et que nombre d'entre nous, au sein de la Haute Assemblée, ont dénoncée.

La première version de l'amendement qui nous a été soumis en amont, sur l'initiative de l'EPINORPA, évoquait encore quelques minutes avant l'heure limite de dépôt des amendements la possibilité de faire bénéficier l'établissement des mêmes exonérations fiscales et des mêmes aides que celles dont profitent les sociétés anonymes d'HLM, sans changement de statut. Que signifient toutes ces cachotteries ?

Si le projet est aussi transparent que viennent de l'indiquer les orateurs précédents, ne pensez-vous pas qu'il aurait fallu en discuter de façon concertée, avec l'ensemble des acteurs concernés, à savoir avec les syndicats de mineurs, les représentants des locataires, les ayants droit et les collectivités territoriales, que nous représentons ici ? Peut-on les ignorer aussi superbement alors que celles-ci ont apporté le cautionnement nécessaire à l'emprunt de 450 millions d'euros lors du rachat du patrimoine immobilier des houillères à l'État ?

Je fais aussi remarquer à ceux qui ne connaissent ce dossier que depuis Paris que ce ne serait que justice si l'EPINORPA-SOGINORPA pouvait bénéficier des mêmes avantages que les autres sociétés d'HLM. Faut-il rappeler en cet instant que l'argent des loyers a servi durant trop d'années à renflouer les déficits de Charbonnage de France chimie à hauteur de plus de 1 milliard de francs ?

Permettez-moi de citer maintenant un extrait du rapport de la chambre régionale des comptes établi au mois d'août dernier sur la situation financière de l'EPINORPA. Selon ce document, « l'intervention des collectivités territoriales a pris la forme, initialement, du cautionnement de l'emprunt accordé lors du rachat des actions SOGINORPA. Depuis, leur intervention se limite à la désignation des membres du conseil d'administration, alors qu'elles pourraient être mieux associées à la définition de la stratégie d'EPINORPA [...] la définition d'une feuille de route suggérée par le conseil général du Pas-de-Calais, rappelant les grands objectifs de la collectivité en matière de politiques publiques liées au logement social, pourrait permettre aux administrateurs de renforcer le rôle des collectivités qu'ils représentent, dans la gouvernance d'EPINORPA. »

Cette feuille de route aurait pu permettre de proposer ce changement au conseil d'administration de l'EPINORPA et de définir les orientations des investissements qui seront faits avec les gains escomptés de cette transformation. Ce n'est pas en effet la moindre des questions que de savoir comment sera utilisé l'argent économisé.

Enfin, et ce point n'est pas le moindre, ce statut de société immobilière de gestion nouvellement acquis permettrait à l'EPINORPA, nous a-t-on dit initialement, d'économiser 20 millions à 30 millions d'euros d'impôt sur les sociétés et environ 20 millions d'euros de taxe sur le foncier bâti. Mais si l'on y regarde de plus près, l'on s'aperçoit que l'exonération de foncier bâti ne porterait plus que sur les constructions à venir, et non sur le patrimoine existant, fort heureusement d'ailleurs, sinon les communes pâtiraient d'un gel de leur foncier bâti pendant quinze ans.

Alors quel est le bénéfice réel attendu quand, on le sait, dans le même temps la nouvelle structure perdrait le bénéfice des crédits de l'ANAH, soit 13 millions d'euros en 2012 et 21 millions d'euros en 2011? Le grand bénéficiaire ne serait-il pas plutôt votre ministère, madame la ministre?

Comme vous pouvez le constater, de trop nombreuses interrogations subsistent.

Le maintien de l'EPINORPA est, semble-t-il, prévu. Mais cela irait mieux en l'écrivant, faute de quoi serait posée la question de la représentation des syndicats de mineurs au sein du conseil d'administration.

La politique de vente de la nouvelle société, qui sera facilitée par le nouveau statut, soulève également des questions. La priorité sera-t-elle donnée à la rénovation et à la réhabilitation des logements des mineurs, des ayants droit et des locataires?

Enfin, nous nous interrogeons sur l'ouverture possible du capital de la nouvelle entité à une structure privée, qui pourrait bien sûr viser d'autres objectifs que ceux qui sont fixés actuellement.

Voilà qui fait tout de même beaucoup de questions et de déficit démocratique! Tout cela m'amène à demander à leurs auteurs de retirer ces amendements, afin que l'évolution proposée soit discutée d'abord par tous les acteurs concernés avant d'être votée définitivement au Parlement. Si tel n'était pas le cas, le groupe CRC serait contraint de s'abstenir aujourd'hui.

M. François Trucy. Eh bien!

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Pour ma part, je remercie notre collègue du groupe CRC de nous avoir éclairés, car, devant ces amendements identiques présentés par trois groupes différents, nous aurions pu penser qu'il y avait un consensus assez large sur ce sujet.

En vous écoutant, monsieur Watrin, j'ai cru comprendre que de nombreuses interrogations restaient posées et je suis donc gêné d'avoir à me prononcer dans un sens ou dans un autre.

La disposition proposée est-elle un cavalier? Nous verrons, mais, au-delà de ce problème, d'autres questions doivent manifestement être tranchées. (*M. François Trucy opine.*) N'est-il pas trop tôt pour le faire? Pour ma part, en tout cas, chère Valérie Létard, je m'abstiendrai, parce qu'il me semble que la question est bien plus complexe que je ne le pensais.

M. François Trucy. Tout à fait.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Christine Blandin, pour explication de vote.

Mme Marie-Christine Blandin. Je ne répondrai pas à l'ensemble des commentaires qui viennent d'être formulés, mais seulement à certains d'entre eux, qui portent sur des éléments factuels.

Mes chers collègues, je ne vous ferai pas l'injure de vous citer le montant des crédits de l'ANAH disponibles pour toute la France. C'est grâce à cette ligne budgétaire que l'on pouvait rénover le patrimoine minier. Or, avec le statut actuel de la SOGINORPA, il n'y a plus l'argent, donc nous n'avons plus la possibilité de réhabiliter ces milliers de logements. Dès lors, que faisons-nous? Devons-nous tout arrêter, ou saisir l'occasion d'un changement de statut, qui rend cet organisme éligible au droit commun et permet donc de poursuivre ces chantiers? Tel est, tout simplement, l'enjeu auquel nous sommes confrontés.

Monsieur Watrin, vous avez développé un argument auquel je suis très sensible, en affirmant que l'on n'avait pas assez consulté le terrain. Je m'en suis émue et j'ai vérifié. Mes chers collègues, je veux tout de même vous donner cette information: le 21 septembre prochain se tiendra un conseil d'administration exceptionnel de l'EPINORPA; or au sein de cet organisme siègent des élus, mais aussi des représentants des anciens mineurs et des locataires, entre autres.

J'attire votre attention sur la date retenue: ce conseil d'administration se tiendra avant le vote à l'Assemblée nationale. Si d'aventure le terrain exprimait son opposition résolue au projet, nos collègues députés en tireraient bien sûr immédiatement toutes les conséquences.

En revanche, si nous ratons le rendez-vous d'aujourd'hui, c'est fini! Nous ne sommes pas près de revoir des dispositions relatives au logement. (*Marques de scepticisme sur les travées de l'UMP.*)

M. Philippe Dallier. Si! Si!

Mme Marie-Christine Blandin. Vous le savez, bien d'autres textes vont venir en discussion au Parlement, dans tous les domaines. Pour le seul secteur de la culture, nous attendons des dispositions relatives au CSA, le Conseil supérieur de l'audiovisuel, à la recherche, à la création artistique... Saisissons donc l'occasion qui nous est offerte, ne la ratons pas.

Enfin, monsieur Dallier, vous affirmez découvrir le problème. J'entends bien que tout le monde ne peut pas être né dans les corons. (*Sourires.*)

M. Jean-Pierre Caffet. Personne n'est parfait!

Mme Marie-Christine Blandin. C'est une malchance culturelle, mais peut-être une chance de confort.

M. Philippe Dallier. Oh, vous savez, je suis né en Seine-Saint-Denis!

Mme Marie-Christine Blandin. Toutefois, si cela peut vous rassurer, un élu politiquement plus proche de vous que nous ne le sommes, M. Jacques Vernier, est très sensible à cette question et particulièrement mobilisé sur ce dossier. Je ne m'exprimerai pas en son nom, mais je crois que Valérie Létard pourra vous confirmer son engagement.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. Marie-Christine Blandin a donné deux éléments qui tendent à rassurer, si besoin est, en ce qui concerne la position des élus de la SOGINORPA. Comme elle l'a rappelé, la démarche qui est aujourd'hui la nôtre a été approuvée par mes collègues de l'UMP élus du Nord-Pas-de-Calais.

Monsieur Watrin, personnellement je ne suis pas élue de la SOGINORPA ou de l'EPINORPA. Je ne défends pas leurs intérêts et ne cherche pas à me protéger. En revanche, comme d'autres élus du Nord-Pas-de-Calais ici présents, je suis présidente d'une agglomération où neuf communes minières, bénéficiant aujourd'hui des opérations de l'ANRU, sont concernées par cette réalité.

Comme je l'ai souligné tout à l'heure, le statut dont bénéficie cet établissement, donc ces logements, ne nous permet plus d'avancer. Nous ne pouvons plus mener dans de bonnes conditions les programmes de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration et de production de logements en bénéficiant des crédits de droit commun. Il s'agit aujourd'hui non pas de revenir sur l'organisation de l'EPINORPA, mais de permettre une évolution de son statut, sans faire d'ailleurs l'économie du travail que vous avez évoqué et des remarques que vous avez formulées, monsieur Watrin. Ce dossier continue à avancer.

En revanche, de grâce, veillons à ne pas rater une étape qui, comme l'a rappelé Marie-Christine Blandin, est importante, indispensable et urgente. Nous ne devons pas laisser passer l'occasion de requalifier et de revaloriser ce patrimoine que vous défendez, j'en suis certaine. Il a été classé au patrimoine mondial de l'UNESCO et accueille nombre de nos compatriotes, qui ont besoin aujourd'hui d'un habitat digne, rénové thermiquement et modernisé.

Nous défendons la même cause. Toutefois, je le répète, ne ratons pas l'occasion qui nous est offerte. Vous le savez, monsieur Watrin, voilà plus de dix ans que l'on parle de cette rénovation dans la région ! Certes, on peut toujours se retrancher derrière les difficultés que vous soulevez et botter en touche, mais dans ce cas on ne sert pas l'intérêt général, ni celui des habitants.

Vous avez raison : nous devons être vigilants en ce qui concerne le fonctionnement de cette institution. Un rendez-vous est prévu le 21 septembre. Même si vous vous inquiétez de la position des élus de la SOGINORPA, laissons à cette dernière la possibilité de ne pas rater un rendez-vous qui est historique pour les habitants de notre région et pour son patrimoine minier.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Claude Requier, pour explication de vote.

M. Jean-Claude Requier. J'ai cru un moment que, dans notre enthousiasme, nous allions entonner *Les Corons* et transformer ce soir cet hémicycle en annexe du stade Bollaert de Lens ! (*Sourires.*) Puis, notre collègue du groupe CRC a douché notre exaltation, en nous rappelant peut-être certaines réalités. Toutefois, fidèle au bel élan initial, le groupe du RDSE, s'il ne chantera pas, votera bien sûr cet amendement.

Mme Nathalie Goulet. Très bien !

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 111, 142 et 179 rectifié.

(*Les amendements sont adoptés.*)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 4.

Mise au point au sujet d'un vote

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Madame la présidente, je souhaite faire une mise au point concernant le scrutin n° 134 sur l'article 4 du projet de loi : M. Gérard Dériot nous a précisé qu'il voulait voter contre.

Mme la présidente. Acte vous est donné de cette mise au point, mon cher collègue. Elle sera publiée au *Journal officiel* et figurera dans l'analyse politique du scrutin.

Articles additionnels après l'article 4 (*suite*)

Mme la présidente. L'amendement n° 74, présenté par M. Dassault, est ainsi libellé :

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au sixième alinéa (c) de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « de transition » sont insérés les mots : « et des femmes seules, sans emploi et ayant au moins un enfant à charge même si elles ne disposent pas, au moment de la constitution du dossier de candidature, des ressources minimales requises » ;

La parole est à M. Serge Dassault.

M. Serge Dassault. Cet amendement vise le logement des femmes, et plus particulièrement de celles qui, en situation monoparentale, élèvent seules leurs enfants dans des conditions difficiles.

Mme Nathalie Goulet. C'est vrai.

M. Serge Dassault. Ayant peu de ressources, elles ne peuvent malheureusement obtenir de logements sociaux. Certaines d'entre elles vivent dans des CHRS, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale, et même pire.

Pourquoi les bailleurs sociaux, qui aujourd'hui n'ont pas le droit d'accorder des logements à des familles ayant peu de ressources, ne pourraient-ils déroger à cette règle pour ces femmes seules avec enfants, abandonnées par leur compagnon et même par leur mari ? Ce serait là une véritable mesure sociale en faveur de ces familles dont la situation est d'autant plus difficile qu'elles ne bénéficient d'aucune aide des pères de ces enfants, qui s'en désintéressent totalement. Car tel est le problème majeur qui guette les familles monoparentales ; on n'éduque pas suffisamment les jeunes filles aux dangers que présente cette situation.

Mes chers collègues, d'un point de vue purement humain et social, je souhaite que vous puissiez voter cet amendement visant à faire en sorte que les bailleurs sociaux ne refusent pas systématiquement un logement à ces familles au motif qu'elles ne disposent pas des ressources nécessaires, mais, au contraire, répondent favorablement à leur demande. J'espère que vous le comprendrez.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Mon cher collègue, cet amendement n'est pas du tout lié à l'objet de la deuxième partie de ce texte, à savoir le renforcement des dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Nous sommes donc obligés d'émettre un avis défavorable sur cet amendement, même si nous avons bien écouté votre plaidoyer.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le sénateur, votre amendement est intéressant : il tend à aborder un sujet essentiel, à savoir l'attribution des logements sociaux, notamment

aux familles monoparentales, qui restent en dehors des critères d'éligibilité alors que l'on peut penser, à bon droit, qu'elles devraient constituer une population prioritaire.

Comme vous l'avez sans doute entendu lors de mon intervention visant à présenter le projet de loi, j'ai souligné qu'un certain nombre d'autres questions seraient traitées au printemps prochain, après que les dispositifs qu'il convient de mettre en place auront fait l'objet d'un travail de concertation approfondi. Ce sera le cas, en particulier, pour l'ensemble des problèmes relatifs à l'attribution des logements et à la transparence de cette dernière.

Il nous faudra établir de manière partenariale, avec l'ensemble des collectivités et des bailleurs amenés à intervenir sur le choix des locataires, les priorités qui devront être prises en compte dans l'attribution des logements. Votre amendement sera versé au débat sur cette question.

Dans le cadre de ce projet de loi, cet amendement constitue clairement un cavalier. Monsieur le sénateur, je vous demande donc de bien vouloir le retirer, faute de quoi le Gouvernement émettrait un avis défavorable.

Mme la présidente. Monsieur Dassault, l'amendement n° 74 est-il maintenu ?

M. Serge Dassault. Non, madame la présidente, j'accepte de le retirer, mais à la condition qu'on en tienne compte un jour dans un autre texte. En effet, des demandes de ce genre m'ont été adressées à plusieurs reprises, et voir ces femmes en situation difficile ne pas recevoir de logement me fait mal au cœur.

Mme la présidente. L'amendement n° 74 est retiré.

L'amendement n° 96 rectifié, présenté par M. Dassault, est ainsi libellé :

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 2252-1 du code général des collectivités territoriales, après les mots : « de droit privé » sont insérés les mots : « , à l'exclusion des organismes d'habitation à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte opérant dans le secteur du logement social, ».

La parole est à M. Serge Dassault.

M. Serge Dassault. Je reviens sur un problème que j'ai déjà évoqué tout à l'heure, à savoir les garanties d'emprunts que les banques exigent des communes alors que ces dernières ont droit à seulement 20 % des logements construits sur leur territoire.

Je veux le souligner, l'obtention d'une telle garantie n'est qu'une possibilité, et non une obligation, car aucune loi ne l'impose. De l'article du code général des collectivités territoriales relatif à cette question, il découle que cette garantie est devenue une obligation par tradition, mais sans qu'aucun vote ait eu lieu au Parlement.

Je ne vois pas pourquoi nous suivons une obligation qui, en réalité, n'en est pas une ! Il faudrait peut-être voter un texte de nature législative pour déterminer si les communes sont obligées, oui ou non, de faire ces garanties d'emprunts pour n'obtenir que 20 % des logements, avec en plus le risque énorme qu'implique cette opération. En effet, tous ceux qui sont maires connaissent bien ces problèmes, chaque fois qu'un office d'HLM veut construire des logements, il faut faire voter par le conseil municipal un règlement obligeant la commune à payer à la première demande, de façon léonine et sans discussion, si le bailleur ne peut assumer ses versements.

Sans assurance réelle, une commune n'a pas la possibilité d'accorder la moindre garantie financière. Elle ne fait pas de réserves et ne dispose d'aucun capital. Comment voulez-vous que, ayant déjà voté son budget, elle puisse, un jour, payer une banque sous prétexte qu'un bailleur social n'a pas exécuté ses obligations ? Voilà une clause tout à fait léonine et susceptible de mettre la commune concernée dans une situation dramatique pour l'ensemble de sa gestion, pouvant même la conduire jusqu'à la faillite.

Je ne sais pas d'où vient cette obligation de demander des garanties à quelqu'un qui ne peut pas en donner. Pas d'une loi en tout cas. Ce n'est même pas une vraie obligation, juste une habitude. Cela devrait tout de même être pris en compte dans le cadre d'un texte important relatif au logement.

Pour prendre un exemple du même niveau, c'est comme si, souhaitant construire un appartement, je demandais à ma concierge de me donner une garantie ; d'ailleurs, je ne sais pas si la banque accepterait.

On dit : ce n'est pas grave puisqu'il n'y a jamais eu de problème avec les bailleurs sociaux, lesquels ont toujours été en mesure de financer leurs opérations. Si ce n'est pas grave, ne demandons pas aux collectivités d'apporter une garantie financière !

Au fond, les bailleurs sociaux n'ont qu'à prendre eux-mêmes une assurance. Cela leur coûterait 1 % ou 2 % de plus. Je ne comprends pas pourquoi la Caisse des dépôts et consignations accepte ce genre de procédé absolument invraisemblable. Il n'y a pas de garantie financière possible en la matière.

Certes, une fois la garantie signée, tout le monde peut être content, le bailleur social, lui, fait ses emprunts, construit. Le jour où il y aura un problème, ce sera dramatique. Tous les maires de toutes les communes de France sont concernés.

Cela fait plusieurs fois, je l'ai dit tout à l'heure, que je signale ce problème au gouvernement en place, mais jusqu'à présent aucun ne m'a jamais suivi. J'essaie encore aujourd'hui, à l'occasion de l'examen de ce projet de loi, de convaincre chacun d'entre vous de la nécessité de résoudre, ensemble, un problème qui concerne tout le monde.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Monsieur Dassault, vous avez raison dans la description du problème que vous venez de soulever. Effectivement, de plus en plus, les organismes, les bailleurs sociaux, quand ils construisent, ont la possibilité de se garantir eux-mêmes, même si cela surenchérit le coût de l'opération. Ils ont maintenant pour habitude de demander à une collectivité ou à un EPCI compétent en la matière de se substituer à eux pour garantir un emprunt, dans le but de faire baisser ce même coût. Telle est la réalité.

J'entends donc bien votre remarque, mais le fait d'interdire ce type de garantie pourrait conduire à l'effet contraire, autrement dit à mettre un coup de frein à un certain nombre d'opérations à mener. Vous posez une bonne question, mais vous suggérez une mauvaise réponse. Mieux vaut donc, comme l'a fait la commission des affaires économiques, donner un avis défavorable sur votre amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Effectivement, voilà proposée une mauvaise réponse à une bonne question ! Toute systématiquement dans un sens ou dans un autre en matière de financement de logement social n'est pas la bonne solution.

Aujourd'hui, il existe des dispositifs alternatifs, M. le rapporteur l'a rappelé. La CGLLS peut ainsi apporter sa garantie au bailleur, mais cela renchérit le coût de l'opération. Lorsque c'est la ville qui se porte garante, le coût est très minime et le taux d'intérêt baisse, pour un engagement financier tout de même très limité: il faut le savoir, les cas de recours à la mise en œuvre de la garantie pour les bailleurs sociaux se comptent sur les doigts d'à peine deux mains; le risque est extrêmement faible.

La question plus générale du financement du logement social et des garanties à y apporter est intéressante. Nous aurons sans doute à nous exprimer ensemble à ce sujet au moment du débat sur la loi qui sera présentée au printemps prochain.

À ce stade, un tel amendement constitue, de toute façon, un cavalier. Par ailleurs, sur le fond, la solution que vous proposez, monsieur Dassault, aboutirait à renverser le système actuel sans simplifier le financement ni le montage des opérations de logement social. C'est pourquoi je suis défavorable à votre amendement.

Mme la présidente. Monsieur Dassault, l'amendement n° 96 rectifié est-il maintenu?

M. Serge Dassault. Ce n'est pas la première fois que l'on me fait cette réponse. L'argument qui m'est opposé est toujours le même: votre proposition risque de coûter un peu plus cher, alors ne le faisons pas. Dans ce genre de situations, on est tous pareils!

Il n'est tout de même pas normal, sous prétexte d'obtenir une réduction de dépenses, d'exiger des fausses garanties à des gens qui ne peuvent pas en faire. C'est totalement stupide. Vous n'êtes pas d'accord: soit! Pour des questions financières, dites-vous, mais on m'a déjà fait cette réponse.

La disposition en question n'est issue d'aucune loi et ne constitue même pas une vraie obligation. Il s'agit d'une facilité pour gagner 2 % sur le prix des logements. Il faudra bien qu'un jour les acteurs concernés souscrivent une assurance. Ce n'est pas une raison pour que les communes prennent un risque aussi énorme.

Le Gouvernement est contre ma proposition, ce n'est pas nouveau, le précédent l'était aussi. Peut-être qu'un troisième l'acceptera, qui sait? Mais je trouve stupide d'exiger une telle obligation, qui n'est inscrite nulle part, au prétexte que cela permet de gagner de l'argent alors qu'on n'a pas les moyens de l'assumer. Voilà qui est invraisemblable sur le plan financier! Je souhaite que vous puissiez réfléchir, madame la ministre, pour trouver une solution à ce grave problème.

Pour ne pas faire d'histoires, madame la présidente, je retire cet amendement, qui n'avait d'ailleurs pas d'autre objet que d'alerter sur le problème. Je ne me faisais évidemment aucune illusion!

Mme la présidente. L'amendement n° 96 rectifié est retiré.

Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 144 rectifié, présenté par Mme Liemann, MM. Dilain, M. Bourquin et Raoul, Mmes Bataille et Bourzai, MM. Caffet, Courteau, Kaltenbach et Mirassou, Mme Nicoux, MM. Vandierendonck, Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé:

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé:

Dans les communes ne respectant pas le taux de 25 % de logements locatifs sociaux s'appliquant à elles en vertu des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, toute opération de construction d'immeubles collectifs comporte une proportion de logements suffisante pour atteindre les seuils mentionnés à l'article L. 302-8 du même code.

La parole est à M. Claude Dilain.

M. Claude Dilain. Au cours de la discussion, il a été beaucoup question de stock et de flux de logements. En l'occurrence, je vous parlerai de flux.

À plusieurs reprises, certains sénateurs-maires nous ont expliqué que, dans le cadre des programmes immobiliers, ils imposaient un nombre de logements sociaux de façon à essayer de rattraper leur retard en la matière.

Tel est aussi le but de l'amendement que je vous propose. Il s'agit de dire que pour les communes qui ne respectent pas le taux fixé par les articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, toute opération de construction d'immeubles collectifs comporte une proportion de logements suffisante pour atteindre les seuils mentionnés à l'article L. 302-8 du même code. Il s'agit d'obliger les villes à respecter le seuil fixé pour chaque période triennale tout en assurant la mixité sociale.

Mme la présidente. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 109 rectifié *bis* est présenté par MM. Labbé et Placé, Mmes Lipietz, Aïchi, Ango Èla, Archimbaud, Benbassa, Blandin et Bouchoux et MM. Dantec, Desessard et Gattolin.

L'amendement n° 145 rectifié est présenté par Mme Liemann, MM. Dilain, M. Bourquin et Raoul, Mmes Bataille et Bourzai, MM. Caffet, Courteau, Kaltenbach et Mirassou, Mme Nicoux, MM. Vandierendonck, Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés:

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé:

Dans les communes ne respectant pas le taux de 25 % de logements locatifs sociaux s'appliquant à elles en vertu des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements comporte une proportion de logements suffisante pour atteindre les seuils mentionnés à l'article L. 302-8 du même code.

La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 109 rectifié *bis*.

M. Joël Labbé. Cet amendement répond aux mêmes motivations que le précédent.

Mme la présidente. La parole est à M. Claude Dilain, pour présenter l'amendement n° 145 rectifié.

M. Claude Dilain. Il s'agit d'un amendement de repli, qui cible les immeubles collectifs de plus de douze logements.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission?

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Ces trois amendements visent à obliger les communes à prévoir un taux de logements sociaux dans les opérations de construction.

Pour autant, la commission s'interroge : ne faut-il pas se concentrer sur les communes en état de carence ? Quels types d'opérations viser, seulement celles qui concernent la construction d'immeubles de plus de douze logements ? Quel seuil prévoir, 30 % ? Sur ce point, la commission souhaite avoir l'éclairage du Gouvernement et connaître son avis.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Mesdames, messieurs les sénateurs, comme il est encore tôt et que le débat a commencé depuis peu, je vais vous soumettre à un exercice un tout petit peu compliqué, propre à réveiller tout le monde ! (*Sourires.*) Voici donc la position du Gouvernement : nous demandons le retrait de l'amendement n° 144 rectifié au profit des amendements identiques n° 109 rectifié *bis* et 145 rectifié, sous réserve de l'adoption d'un sous-amendement dont je vais vous donner lecture. (*Murmures amusés.*) Je vous avais prévenus ! C'est un procédé que je réserve à certaines occasions, histoire de remettre tout le monde en forme ! (*Mêmes mouvements.*)

Il s'agit, d'une part, au troisième alinéa des amendements n° 109 rectifié *bis* et 145 rectifié, de remplacer les mots : « ne respectant pas le taux de 25 % de logements locatifs sociaux s'appliquant à elles en vertu des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation » par les mots : « faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. » Pour le dire encore plus clairement, plutôt que de faire référence au seuil classique, nous entendons appliquer le dispositif proposé uniquement aux communes carencées.

Il s'agit, d'autre part, toujours au troisième alinéa, de remplacer les mots : « une proportion de logements suffisante pour atteindre les seuils mentionnés à l'article L. 302-8 du même code » par les mots : « au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du même code. Le préfet, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte du contexte local ». Le seuil est fixé à 30 % par opération, mais le préfet se voit donner la possibilité, en fonction des circonstances locales et sur sollicitation de la commune, de surseoir à son application.

Je garde à l'esprit la volonté qui est la mienne depuis le début. Contrairement à ce que vous disiez, monsieur Dallier, je souhaite garder de la souplesse dans ce texte. Même si je n'ai pas d'exemples concrets à donner à ce stade, il faut savoir qu'un dispositif peut paraître pertinent dans nombre de communes, mais se révéler inadapté à une commune en particulier. Il importe de laisser la possibilité d'exonérer la commune en question d'une telle obligation si elle semble manifestement inappropriée.

Telle est, madame la présidente, la proposition que fait le Gouvernement en réponse aux amendements n° 144 rectifié, 109 rectifié *bis* et 145 rectifié.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur la proposition de Mme la ministre ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Sous réserve que tous nos collègues puissent avoir sous les yeux le texte du Gouvernement pour bien comprendre de quoi il s'agit, je trouve le dispositif proposé intéressant. Ne pouvant réunir la commission, je ne donnerai qu'un avis personnel. Il est plutôt favorable, à condition, bien entendu, que les auteurs des amendements concernés soient d'accord,...

M. Claude Dilain. Ils le sont !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. ... car la solution qui nous est soumise permet de concilier des demandes émanant de différents groupes et d'aller dans le bon sens.

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Selon moi, il s'agit d'une synthèse entre les différentes approches mises en évidence par cette discussion pour trouver une solution.

La proposition que vous nous présentez, madame la ministre, devrait prendre la forme d'un nouvel amendement. En effet, les dispositions en question dénaturent quelque peu les amendements identiques n° 145 rectifié et 109 rectifié *bis* : il s'agit non pas d'une rectification, mais d'une réécriture complète !

M'appuyant sur la liste des signataires de ces amendements, je peux vous assurer, madame la ministre, que la majorité de la commission suivra votre proposition.

Je demande donc, au nom de la commission, la réserve du vote des amendements n° 144 rectifié, 109 rectifié *bis* et 145 rectifié.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur cette demande de réserve ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Avis favorable.

Mme la présidente. Le vote sur les amendements n° 144 rectifié, 109 rectifié *bis* et 145 rectifié est réservé.

Article 5

- ① L'article L. 302-6 du même code est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, les mots : « agglomérations visées par » sont remplacés par les mots : « agglomérations ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés dans » ;
- ③ 2° Au troisième alinéa, les mots : « de 20 % des résidences principales de la commune » sont remplacés par les mots : « que les taux mentionnés, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 ».

Mme la présidente. L'amendement n° 120, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 3

Remplacer les mots :

les taux mentionnés

par les mots :

le taux mentionné

La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Il s'agit tout simplement d'un amendement rédactionnel.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 120.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 5, modifié.

(*L'article 5 est adopté.*)

Articles additionnels après l'article 5

Mme la présidente. Je suis saisie de cinq amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 19, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-6-1.* - Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social est affecté d'un coefficient égal à 1. Toutefois, pour les logements financés à partir du 1^{er} janvier 2013, chaque logement financé à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration est affecté d'un coefficient de 1,5 et chaque logement financé à l'aide d'un prêt locatif social d'un coefficient de 0,5. »

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Cet amendement, comme les amendements précédents, tend à favoriser la production de logements très sociaux.

En effet, la part des financements affectés aux prêts locatifs aidés d'intégration, les PLAI, ne représente encore que le cinquième des financements accordés, alors que les logements financés à l'aide d'un prêt locatif social, un PLS, dont les loyers sont inaccessibles pour les foyers les plus modestes, en recueillent un tiers.

Or l'application de la loi SRU montre que la plupart des communes s'acquittent de leurs obligations de production de logements locatifs sociaux en construisant une majorité de logements destinés à des ménages disposant d'un niveau de revenus intermédiaire. Au regard des immenses besoins de logements recensés pour les personnes les plus défavorisées, il faut donc inciter les communes à produire plus de logements à caractère très social et à ralentir, comme nous venons d'ailleurs de l'évoquer, la production de logements financés par un PLS.

Nous aurions pu, comme certains de nos collègues, proposer par voie d'amendements une limitation de la production de tel ou tel type de logements locatifs sociaux, puisque nous sommes par ailleurs favorables à cette limitation.

Nous avons préféré compléter le dispositif actuel, en proposant d'affecter, à partir du 1^{er} janvier prochain, différents coefficients incitateurs lors du décompte opéré chaque année par le préfet. Ainsi, nous prévoyons que, « dans le cadre de l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social est affecté d'un coefficient égal à 1. Toutefois, pour les logements financés à partir du 1^{er} janvier 2013, chaque logement financé à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration est affecté d'un coefficient de 1,5 et chaque logement financé à l'aide d'un prêt locatif social d'un coefficient de 0,5. »

La responsabilité de la construction incombe aux collectivités, mais la loi doit pouvoir favoriser la production de logements très sociaux.

Mme la présidente. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 50 rectifié *bis* est présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine.

L'amendement n° 95 est présenté par M. Buffet, Mme Cayeux et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-6-1.* - Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque nouveau logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est compté pour un logement, à l'exception des logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration pour lesquels deux logements sont comptabilisés. »

La parole est à M. Daniel Dubois, pour présenter l'amendement n° 50 rectifié *bis*.

M. Daniel Dubois. Il s'agit simplement de faciliter la réalisation de logements PLAI, en faisant en sorte qu'ils puissent compter double dans l'inventaire des nouveaux logements.

Mme la présidente. La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour présenter l'amendement n° 95.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement est identique au précédent. J'insiste également sur sa motivation.

Mme la présidente. L'amendement n° 140, présenté par MM. Collombat, Mézard, Alfonsi, Baylet, C. Bourquin, Chevènement, Collin et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-6-1.* - Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque nouveau logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est affecté d'un coefficient égal à 1, à l'exception des logements dont la construction a été financée au moyen d'un prêt locatif aidé d'intégration pour lesquels il est appliqué un coefficient égal à 2. »

La parole est à M. Pierre-Yves Collombat.

M. Pierre-Yves Collombat. Il s'agit d'un amendement un peu particulier, dont les dispositions auraient pour effet de manier non pas le bâton, mais la carotte, afin de faciliter la réalisation de logements très sociaux.

Ainsi, ceux qui feraient l'effort de créer des logements très sociaux pourraient atteindre un peu plus rapidement l'objectif qui leur est fixé. En effet, si le logement social pose des problèmes, le logement très social en pose encore plus.

Cette proposition tranche un peu avec l'aspect quelque peu répressif de ce projet de loi, en lui donnant un air de liberté.

Mme la présidente. L'amendement n° 93 rectifié, présenté par M. Jarlier et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-6-1.* – Dans le cadre de l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 correspond à 1. Toutefois les logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration sont comptabilisés à hauteur de 1,5 logement. »

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Par rapport à l'amendement n° 50 rectifié *bis*, M. Jarlier propose de minimiser le coefficient affecté aux logements financés par un PLAI, en le fixant à 1,5.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Ces amendements ont pour objet de pondérer les logements sociaux selon leur type.

Par l'adoption de l'amendement n° 19, les logements financés à partir du 1^{er} janvier 2013 par des PLAI seraient affectés d'un coefficient 1,5 et ceux qui sont financés par des PLS, d'un coefficient 0,5.

Aux termes des amendements n°s 50 rectifié *bis*, 95 et 140, qui concernent les nouveaux logements sociaux, seuls les PLAI seraient comptabilisés pour deux logements sociaux.

Quant à l'amendement n° 93 rectifié, il concerne tous les logements sociaux, y compris ceux du stock de logements, et vise à affecter un coefficient de 1,5 aux logements PLAI.

Comme vous le voyez, mes chers collègues, ces différents amendements témoignent d'une différence d'appréciation concernant les coefficients appliqués et les mesures à prendre.

Il s'agit d'une vraie question. Tous les logements locatifs sociaux doivent-ils être pris en compte de la même façon au titre de l'article 55 de la loi SRU ? Autrement dit, un PLAI est-il équivalent à un PLS ?

Je me suis moi-même longuement interrogé au cours de mes travaux sur l'opportunité d'une telle démarche. Voici les arguments qui m'ont conduit, après avoir tenté d'analyser tous les aspects du problème, à ne pas proposer de mesures similaires.

Premièrement, ces amendements visant à introduire des articles additionnels après l'article 5 peuvent conduire potentiellement à limiter l'effort de construction de logements sociaux, puisque les PLAI seraient pris en compte comme plusieurs logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. À l'heure où l'on souhaite accélérer la construction du logement social, je ne pense pas que ce soit souhaitable. Mécaniquement, on aurait en effet une production moindre de logements.

Deuxièmement, le système proposé me paraît assez complexe. La diversité des amendements montre bien qu'il est difficile de trouver des coefficients consensuels. Par ailleurs, l'affectation d'un coefficient inférieur à 1 aux PLS, proposée par nos collègues du groupe CRC, ne me paraît pas opportune. Les PLS ont leur utilité, notamment dans certaines zones tendues.

M. Philippe Dallier. Bien sûr !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Ils répondent à un vrai besoin de mixité sociale...

M. Philippe Dallier. C'est évident !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. ... et sont parfois, au vu du prix du foncier, le seul logement social envisageable.

M. Philippe Dallier. Bien entendu !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Troisièmement, le projet de loi traduit la volonté d'encadrer davantage le développement des PLS, en prévoyant que, dans les communes carencées, non couvertes par un PLH, le taux de PLS ne pourra être supérieur à 50 %.

En conséquence, après avoir été séduit par une telle hypothèse, que j'ai triturée dans tous les sens, j'ai estimé que l'adoption de tels amendements n'était pas souhaitable. La commission est défavorable au fait d'affecter un coefficient selon le type de logement – PLAI, PLS, PLUS –, en fonction de son utilité sociale.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Tout d'abord, je souhaite rappeler notre volonté très forte de favoriser la mixité sociale et de donner toute sa place à l'ensemble des types de logement. C'est pourquoi j'ai évoqué tout à l'heure l'accession sociale. Je pense qu'il faut des logements PLAI, PLUS et PLS dans un certain nombre de zones tendues, ainsi que du logement privé. Certains niveaux de loyer sont maintenus dans le cadre des dispositifs d'investissement privé, tandis que les loyers libres restent encadrés, afin de garantir des augmentations raisonnables.

Telle est ma conviction en matière de politique du logement. La diversité des types de logements offerts est une nécessité pour favoriser une ville équilibrée et vivante.

C'est la raison pour laquelle je ne souhaite pas que soit formalisée la valeur que l'on donne à un logement PLAI ou PLUS. Je me tourne vers vous, madame Schurch, sur ce point, que nous aurons l'occasion d'évoquer de nouveau lors de l'examen de l'article 7. Ce projet de loi peut être utilement complété par la définition d'un minimum de constructions de logements PLAI, lesquels sont nécessaires. Si l'on veut réussir à construire des logements PLAI dans l'ensemble des zones, une telle mesure sera plus efficace qu'une pondération des différents logements.

Par ailleurs, le projet de loi prévoit d'ores et déjà le plafonnement, et non la suppression, des logements PLS.

Ce dispositif, qui vise, dans le cadre des logements de rattrapage, à maintenir une mixité sociale, constituera aussi un dispositif plus efficace que la pondération.

Madame Létard, la question des PLAI est extrêmement importante, comme tout ce qui concerne les logements très sociaux, qui permettent la sortie d'hébergement. Je rappelle à cet égard que les places en CHRS sont de nouveau retenues dans le décompte des logements sociaux. Les PLAI sont nécessairement davantage financés par la solidarité nationale. C'est pour cette raison qu'est prévu le fonds auquel sont affectées les pénalités dans les villes faisant l'objet d'un constat de carence. L'application de ces pénalités permettra cette solidarité nationale et l'abondement des financements pour la construction de ce type de logements.

Ainsi, alors que je suis très favorable à la construction de logements PLAI, j'estime que l'adoption de ces amendements ne constitue pas un bon moyen pour y parvenir. Au demeurant, nous reviendrons sur cette question lors de la discussion de l'article 7.

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre-Yves Collombat, pour explication de vote sur l'amendement n° 19.

M. Pierre-Yves Collombat. Sans vouloir être désagréable, j'ai l'impression de me retrouver l'année dernière. Je ne sens pas une plus grande volonté de dialogue de la part de ce gouvernement que de ceux que j'ai combattus il n'y a pas si longtemps.

Effectivement, nous rencontrons un problème de production de logements sociaux. Mais à l'intérieur de ce problème, nous en avons un autre : il nous faut éviter le détournement de la finalité de ces logements, qui consiste à choisir les types de locataires qu'on veut bien accepter dans sa commune, les populations les plus en difficulté n'étant pas souvent les bienvenues.

Par conséquent, si l'on incitait – c'est la carotte ! – ceux qui doivent construire des logements sociaux à consentir un effort particulier pour accueillir une population qu'ils préfèrent d'habitude ne pas loger, cela pourrait sans doute débloquer un peu la situation.

Où est la difficulté ? Je ne dis pas qu'il faille sous-estimer les PLS. Mais qu'y a-t-il de scandaleux à encourager à construire des logements très sociaux ?

Je ne suis pas du tout convaincu par les arguments invoqués. On sait bien que ce problème est complexe. Certes, la commission est là pour modérer, mettre la souplesse nécessaire au dispositif. Mais je peux vous assurer que ce serait autrement plus incitatif que maintenir des règles rigides.

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission.

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* Comme M. le rapporteur, j'ai passé mon dimanche après-midi à me poser des questions. Quels jeux de coefficients, de paramètres peut-on établir face à l'objectif visé, qui est d'augmenter la part de PLAI dans les nouveaux programmes ?

Il ne faut pas descendre en dessous d'un coefficient 1 pour un logement de type PLS. Si l'on veut assurer une certaine mixité sociale, le coefficient 1 doit être maintenu et pris en compte. Sinon, nous arriverons à des situations assez étranges : tout en défendant la mixité sociale dans les opérations, nous pénaliserions ceux qui feraient de la mixité sociale.

Plafonner le nombre de PLS, mesure que l'on a déjà votée, est une chose. Nous en reparlerons sans doute lors de l'examen de l'article 7. Mais ce serait tout de même un comble, mes chers collègues, d'affecter un coefficient 2 pour un PLAI, car, dans ce cas, cela diminuerait d'autant l'obligation, ou en tout cas l'incitation à construire de tels logements, puisque les quotas demandés pourraient rapidement être atteints.

Par conséquent, je n'arrive pas à trouver de véritable solution avec un jeu de coefficients, car ils ont des effets pervers dans les deux sens. Autrement dit, je souhaite que les auteurs de ces amendements les retirent...

M. André Reichardt. Très bien !

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* ... et que nous réexaminions cette question au moment de la discussion de l'article 7, comme l'a proposé Mme le ministre.

Le jeu de coefficients n'est pas la solution, en tout cas à ce niveau. Néanmoins, on pourrait favoriser les logements PLAI par d'autres moyens, par exemple en prévoyant une décote supérieure en fonction de la proportion de PLAI dans les programmes présentés. Je le répète, nous en reparlerons lors de l'examen de l'article 7.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur.* Je voudrais compléter les propos du président de notre commission, en anticipant l'examen de l'article 7, afin que chacun soit bien éclairé.

Notre collègue Collombat préconise en quelque sorte l'augmentation de la production de logements très sociaux. À l'article 7, puisque plusieurs amendements émanant de tous les groupes, dont le vôtre, ont été déposés, nous serons à même de proposer un dispositif qui permettra à la fois de limiter le montant des logements de type PLS en établissant un plafond, et de prévoir un plancher en termes de PLAI. Dans un programme, on parviendrait ainsi à une solution équilibrée, qui serait de nature à satisfaire un certain nombre de demandes.

C'est pourquoi je vous invite à retirer cet amendement ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Cette discussion devient surréaliste.

Vous renforcez les obligations des communes, alors que vous disposez déjà du pouvoir, au moment de la discussion des PLH, des PLU et de tous les documents d'urbanisme, dans le cadre du dialogue entre l'État et les collectivités locales, d'imposer un certain nombre de choses et de dessiner sur la carte les endroits où il y aura tant de logements sociaux, tel pourcentage, etc. Tout existe !

Mais, bien sûr, dans cet hémicycle il y a les jusqu'aboutistes qui vont vouloir déposer des amendements pour légiférer au niveau de la cage d'escalier. Nous reviendrons sur l'amendement de Claude Dilain et de quelques-uns de ses collègues : pour un permis de construire de deux logements, il faudra bientôt imposer un quota de logements sociaux, puisque le nombre minimal de logements n'est pas précisé. De surcroît, vous parlez d'immeubles au pluriel. Or, mes chers collègues, nous écrivons la loi ! Je loue la sagesse de Mme le ministre qui a pointé les difficultés que cela représentait : on ne peut pas descendre à ce niveau de détail dans la loi.

Enfin, nous sommes au Sénat. Que la loi soit contraignante, c'est une chose. Mais la liberté des communes, sur leur territoire, pour organiser les choses, cela devrait nous tenir à cœur !

Je terminerai par les logements PLS. Certains ne doivent pas se rendre compte de la différence qui existe entre nos territoires. En Seine-Saint-Denis, par exemple, vous avez du PLS à 10 ou 11 euros le mètre carré et des appartements insalubres à 20 euros le mètre carré financés grâce aux aides personnelles – madame le ministre, je poserai de nouveau cette question, comme j'ai déjà eu l'occasion de le faire ici –, il convient donc de s'interroger. Dans ce département, le PLS joue un vrai rôle de mixité sociale, notamment eu égard à tout le parc ancien dégradé loué à des prix exorbitants.

Alors que certaines populations connaissent déjà des difficultés, vous empêchez d'utiliser le PLS pour essayer de faire de la mixité sociale au bon sens du terme. Trop, c'est trop ! Vous voulez trop démontrer, trop contraindre. En fin de compte, vous allez créer une « usine à gaz », et vous vous en mordrez les doigts. Croyez-moi, je le regrette !

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* À qui cela s'adresse-t-il ?

M. François Rebsamen. Bonne question !

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

M. Daniel Dubois. Sur ce sujet, je rejoins Mme le ministre et M. Dallier.

À l'évidence, on est en train de créer une « usine à gaz ». Pour les élus, c'est le coup de bâton ! On peut discuter de l'utilité ou non de la carotte en insérant un coefficient – notre groupe a déposé un amendement en ce sens –, mais à un moment donné il y aura un plafond minimal pour les PLAI et un seuil maximal pour les PLS. Bientôt, on va en arriver à la cage d'escalier...

Nous sommes en train de tuer l'esprit même du texte qui était d'augmenter la production de logements locatifs. Pour notre part, nous souhaitons qu'il y ait un peu d'accession à la propriété. Nous n'avons jamais été entendus sur ce point. Nous le regrettons profondément, parce que cela fait véritablement partie du parcours résidentiel.

Cela étant dit, arrêtez d'imposer des contraintes jusque dans les moindres détails. Cela va devenir insupportable, infaisable, incohérent, irréaliste ! Voilà ce que vous êtes en train de faire ! Aussi, madame la ministre, tenez bon ! (*M. François Trucy s'esclaffe.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. Les amendements que nous avons proposés ont au moins le mérite d'être incitatifs, non coercitifs, et d'apporter de la souplesse pour permettre des adaptations, en laissant une place à l'adaptation aux réalités de chaque programme et territoire, tout en étant, encore une fois, exigeants sur les objectifs généraux.

Essayons de laisser la liberté aux collectivités, sachant que, comme l'a dit Philippe Dallier, de nombreux documents élaborés conjointement avec l'État permettent de s'assurer de l'équilibre recherché et donnent la possibilité de sanctionner en cas de nécessité. Incitons. Ne contrainsons pas sans savoir quelle est la réalité de ces territoires. Nous avons d'autres outils pour le faire.

Mme la présidente. Madame Mireille Schurch, l'amendement n° 19 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Nous avons effectivement proposé d'établir des coefficients. Les PLAI captent seulement 20 % des financements, contre 33 % pour les PLS. Il existe donc, à l'évidence, un déficit de PLAI. De plus, ces PLAI correspondent aux revenus des foyers demandeurs d'un logement. Ce petit différentiel va devoir être corrigé.

Je veux bien retirer cet amendement au profit des suivants. On établira un plancher et un plafond pour les PLAI et les PLS. Mais il faut tout de même rétablir un équilibre, qui, à ce jour, fait défaut.

Mme la présidente. L'amendement n° 19 est retiré.

Je mets aux voix les amendements identiques n° 50 rectifié bis et 95.

(*Les amendements ne sont pas adoptés.*)

Mme la présidente. Monsieur Collombat, l'amendement n° 140 est-il maintenu ?

M. Pierre-Yves Collombat. N'étant pas certain que cet amendement ne comporte pas des effets pervers, j'accepte de le retirer, dans l'attente du dispositif envisagé.

L'approche que nous proposons présentait l'avantage de laisser la liberté et constituait « un plus ». On va au contraire créer des catégories, des sous-catégories. Soit ! Mais, ce sera le bazar ! Laisser une possibilité d'initiative, c'est ça qui était un peu rigolo dans cette affaire. Il était préférable d'inciter les communes à agir d'elles-mêmes plutôt que de les contraindre

à construire, la mort dans l'âme, certains types de logements sociaux. Voilà ce qui était un peu sympathique dans cette proposition. Pensez-y lorsque nous examinerons l'article 7.

Mme la présidente. L'amendement n° 140 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 93 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Articles additionnels après l'article 4 (*suite*)

Mme la présidente. Nous en revenons aux amendements n° 144 rectifié, 109 rectifié *bis* et 145 rectifié, dont le vote a été précédemment réservé.

Je viens d'être saisie d'un amendement n° 185, présenté par le Gouvernement, et qui est ainsi libellé :

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements comporte au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du même code. Le préfet, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte du contexte local.

Vous avez la parole pour défendre cet amendement, madame la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement est le résultat d'un travail effectué à partir des amendements déposés par différents groupes, lesquels s'appuient sur des dispositifs concrets qui existent aujourd'hui dans de nombreuses intercommunalités.

Par conséquent, l'attention a été fortement portée sur la généralisation de ce type de dispositif, au motif qu'il est beaucoup plus simple d'annoncer dès le montage des opérations l'insertion de logements locatifs sociaux dans le programme et de faire en sorte qu'ils s'y trouvent dès l'origine. Cela serait donc possible pour l'ensemble des communes.

Mais, après réflexion et étude du dispositif, nous proposons qu'il soit réservé aux communes carencées, afin que celles-ci soient prioritairement visées par un dispositif coercitif – 168 communes sur la période 2008-2010 –, ces communes pouvant être dispensées de ce dispositif si la demande motivée est approuvée par le préfet.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Sur le principe, et à titre personnel, j'avais émis un avis favorable. Après avoir pris connaissance du détail de cet amendement, je donne, de la même manière, un avis favorable.

Je tiens à préciser à certains de mes collègues que cette mesure est déjà prise par de nombreuses municipalités. De fait, dans leurs documents d'urbanisme – notamment dans leur PLU, lorsqu'elles disposent d'un tel plan –, ces dernières peuvent intégrer, pour rattraper leur retard en matière de logement social, un pourcentage de constructions dans une opération. Que celle-ci compte plus ou moins de douze logements, cette décision est souvent adoptée.

Pour un programme mis en œuvre dans un secteur géographique ciblé, il est possible d'imposer, dans le PLU – donc de manière très volontariste et au nom de la mixité sociale – à un

promoteur quelconque, surtout s'il s'agit d'un promoteur privé, de consacrer 30 % de son programme à la construction de logements sociaux.

Je le répète, il s'agit d'une pratique courante, qui a cours dans ma commune y compris. Le présent amendement a pour objet de la généraliser.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Mes chers collègues, je vais vous faire une confidence, j'espère qu'elle ne sera pas rapportée, car son objet relève peut-être de l'abus de pouvoir : il n'est même pas besoin de textes pour imposer, dans des opérations immobilières, un contingent de logement social.

En effet, lorsque le propriétaire du terrain et l'opérateur désireux de construire ont véritablement envie de mener à bien un projet, ils viennent généralement voir le maire. Ce dernier leur répond alors : « D'accord, mais il serait bon que vous teniez compte de tel ou tel point. » Combien de fois l'ai-je fait ! Il n'y a besoin d'aucun texte pour cela. *(Mme la ministre acquiesce.)*

Madame la ministre, je vous remercie de nous proposer cet amendement en lieu et place des précédents. Toutefois, je le répète, je me demande parfois sincèrement à quoi tout cela peut servir ! Il faut tout de même que ce dispositif garde un minimum de souplesse !

Vous visez par ailleurs les constats de carence, c'est encore mieux. Cela étant dit, je suis persuadé qu'en la matière une telle disposition n'est même pas nécessaire. En effet, si ma mémoire est bonne, lorsqu'un constat de carence est dressé, un dialogue s'engage entre l'État, à savoir les services du préfet, et la collectivité locale concernée. D'un commun accord, les deux parties doivent déterminer comment rectifier le tir.

Ainsi, le préfet a la main sur le constat de carence et peut le prescrire. Ces situations sont donc prévues par les textes. Vous souhaitez en rajouter une couche, soit ! Pour ma part, je le déplore : nous sommes aujourd'hui placés dans un climat de défiance absolu qui conduit à inscrire la même disposition à différents endroits de la législation. Voilà ce qui est terrible ! Aujourd'hui déjà, les textes en vigueur permettent d'atteindre le but que vous visez.

Mme la présidente. Monsieur Dilain, les amendements n° 144 rectifié et 145 rectifié sont-ils maintenus ?

M. Claude Dilain. Non, je les retire, madame la présidente.

À mon tour, je tiens à remercier Mme la ministre – ce sera au moins un point commun entre mon intervention et celle de M. Dallier. En effet, l'amendement n° 185 traduit fidèlement le souci exprimé par le groupe socialiste au travers de ses deux amendements.

Au demeurant, le dispositif prévu ne me semble pas très coercitif. Certes, depuis deux jours, j'ai entendu un très grand nombre de maires affirmer qu'ils utilisaient ce mode de tractation avec les promoteurs : là encore, je suis tout à fait d'accord avec M. Dallier. Mais le problème, c'est que tous les maires n'agissent pas ainsi spontanément. Sur toutes les travées de cet hémicycle, on s'est plaint que certaines opérations ne contenaient que du prêt locatif social : il s'agit tout simplement d'éviter de semblables situations. Ce dispositif n'est donc coercitif que pour ceux qui ne sont pas de bonne foi.

Mme la présidente. Les amendements n° 144 rectifié et 145 rectifié sont retirés.

Monsieur Labbé, l'amendement n° 109 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Joël Labbé. Au nom du groupe écologiste, je retire cet amendement, madame la présidente, étant précisé qu'une réponse est apportée eu égard aux exigences nécessaires affichées en situation d'urgence.

Mme la présidente. L'amendement n° 109 rectifié *bis* est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 185.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 4.

Par ailleurs, je constate que cet amendement a été adopté à l'unanimité des présents.

Article 6

- ① L'article L. 302-7 du même code est ainsi modifié :
 - ② 1° Au deuxième alinéa, les mots : « 20 % des résidences principales » sont remplacés par les mots : « 25 % ou 20 % des résidences principales, selon que les communes relèvent du premier ou du deuxième alinéa de l'article L. 302-5, » ;
 - ③ 2° Au troisième alinéa, les mots : « 3 811,23 euros » sont remplacés par les mots : « 4 000 euros » ;
 - ④ 3° Au quatrième alinéa, après le mot : « viabilisation » sont insérés les mots « ou de dépollution » ;
 - ⑤ 4° Au septième alinéa :
 - ⑥ a) Les mots : « compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat » sont remplacés par les mots : « ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 » ;
 - ⑦ b) Le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;
 - ⑧ 5° Après le huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
 - ⑨ « À défaut, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, si la commune est située dans le périmètre de compétence d'un tel établissement. » ;
 - ⑩ 6° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :
 - ⑪ « Les établissements publics fonciers et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux alinéas précédents transmettent chaque année à l'autorité administrative compétente de l'État un rapport sur l'utilisation des sommes qui leur ont été reversées ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées. »
- Mme la présidente.** L'amendement n° 113 rectifié, présenté par M. Reichardt et Mme N. Goulet, est ainsi libellé :
- Après l'alinéa 1
- Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au premier alinéa, les mots : « Chaque année » sont supprimés et il est ajouté une phrase ainsi rédigée : « Ce prélèvement sur les ressources fiscales des communes n'est imputé que lorsqu'il a été établi *a posteriori* que les engagements pluriannuels n'ont pas été tenus. »

La parole est à M. André Reichardt.

M. André Reichardt. Le présent article me permet de revenir sur le dispositif de sanctions tel qu'il figure d'ores et déjà dans la loi SRU. En effet, le principe actuel d'une double sanction, tout d'abord au travers du prélèvement, puis à travers la majoration possible par le préfet, ne me paraît pas approprié lorsqu'une commune accomplit des efforts pour atteindre le quota exigé par la loi.

À mon sens, le caractère automatique et immédiat du prélèvement annuel doit être supprimé. En effet, les communes qui s'engagent à produire de nouveaux logements locatifs sociaux ne doivent pas être sanctionnées *a priori*. Seules me paraissent devoir être sanctionnées, *a posteriori*, celles qui ne respectent pas leurs engagements.

Un dispositif de sanctions est naturellement nécessaire, mais il est primordial que ce dernier soit incitatif et non pas répressif, annuel et automatique comme c'est le cas à l'heure actuelle. Il ne doit devenir répressif que dès lors que la commune n'a pas tenu ses engagements. Il me paraît indispensable que l'on prévienne et que l'on sanctionne les communes lorsqu'elles n'ont pas respecté leurs obligations : on doit s'intéresser au contrat, à l'engagement souscrit par ces dernières.

Cet amendement a donc pour objet de supprimer le prélèvement annuel *a priori* et de le remplacer par un prélèvement *a posteriori* sur les ressources fiscales des seules communes qui n'auraient pas tenu leurs engagements pluriannuels.

Mme Nathalie Goulet. Très bien !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. La commission émet un avis défavorable, car cet amendement remet en cause la logique de l'article 55.

M. André Reichardt. En effet !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Aujourd'hui, le prélèvement est opéré sur les ressources fiscales des communes ne disposant pas du taux obligatoire de logements sociaux. Seul l'arrêté de carence concerne les communes n'ayant pas respecté leur objectif.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le sénateur, pour vous avoir entendu défendre plusieurs amendements, j'ai tendance à croire que vous appréciez ce projet de loi, mais que, s'il pouvait inclure l'ensemble des logements, étaler la mise en œuvre de ses dispositions sur trente-cinq ans, n'infliger les pénalités que dix ans après la fin de la période de calcul, il serait somme toute plus utile. L'ensemble de vos amendements laissent tout de même à penser que l'application de la loi SRU ne vous convient pas plus que cela.

M. André Reichardt. Non !

Mme Cécile Duflot, ministre. Je me trompe peut-être. Quoi qu'il en soit, douze ans après le vote de la première loi, je rappelle qu'il existe deux niveaux de sanctions.

Premièrement, le prélèvement, qui constitue une contribution de solidarité affectée directement et qui peut-être consacrée, dans le cadre des EPCI délégataires de l'aide à la pierre, à la construction immédiate de logements sur la commune considérée.

Deuxièmement, les pénalités portant sur les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence et n'étant pas relevées de leurs sanctions, qui punissent, elles, la mauvaise foi des communes considérées.

Le dispositif existant fixe donc déjà deux types de sanctions, prélèvements et pénalités, pour répondre à une obligation qui n'est pas remplie. Voilà pourquoi j'émet un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à Mme Nathalie Goulet, pour explication de vote.

Mme Nathalie Goulet. Pour ma part, je suis élue d'un département très rural qui ne compte qu'une seule communauté urbaine, atteignant à peine 50 000 habitants. Ainsi, beaucoup de ces dispositions ne concernent pas du tout mon département.

Madame la ministre, je me permets néanmoins de vous poser cette question : votre réponse signifie-t-elle qu'il convient d'abandonner les programmes pluriannuels au profit de programmes annuels ? (*Mme la ministre fait un signe de dénégation.*) Dans ce cas, la pénalité s'appliquerait à terme. Faute de quoi, cette disposition semble illogique : pour un programme pluriannuel, la réalisation des objectifs doit être jugée au terme de l'action menée. Or, si les pénalités s'appliquent année après année, il est impossible d'évaluer la totalité du programme considéré. Tel est, me semble-t-il, le sens de l'amendement que j'ai cosigné.

Si vous pouviez nous éclairer sur cette mesure, nous interromprions immédiatement les programmes pluriannuels au profit de programmes annuels faisant l'objet, ou non, de cette redevance au cas où les obligations n'auraient pas été observées.

Mme la présidente. La parole est à M. André Reichardt, pour explication de vote.

M. André Reichardt. Madame la ministre, je tiens vivement à répondre à votre intervention, car j'ai le sentiment que nous ne nous comprenons pas.

À l'heure actuelle, dans le cadre de la loi SRU, la sanction intervient dès la première année, *a priori*, pour une commune qui vient de lancer un programme pluriannuel et qui est en train de le mettre en œuvre. Ma commune, qui a établi un programme pluriannuel, est sanctionnée dès la première année : alors qu'elle engage des dépenses pour atteindre ses objectifs, on lui prélève, chaque année, la somme de 90 000 euros. Or, chaque année, elle fait du logement locatif social !

Expliquez-moi pourquoi, alors qu'elle mobilise des fonds pour réaliser des programmes locatifs sociaux pour le nombre de logements qu'elle s'est engagée à construire, ma commune est prélevée, dès la première année, de 90 000 euros dont elle a besoin ? L'année suivante, elle est de nouveau prélevée du même montant, car, naturellement, elle n'a pas atteint son objectif. Et il en est de même la troisième année. Expliquez-moi la logique de ce mécanisme : pour ma part, je ne comprends pas cette procédure.

Oui, monsieur le rapporteur, je mets en cause le dispositif de la loi SRU en la matière, car il est totalement inique ! Pourquoi sanctionner des communes – je parle non pas des pénalités, mais du prélèvement de base, qui est automatique dès la première année – alors qu'elles se sont engagées à agir en faveur du logement locatif social ? Je vous invite à regarder ce qui se passe dans les faits !

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Pour ma part, je comprends parfaitement ce que ressent mon collègue. Je me souviens qu'en 2005 – je me trompe peut-être d'une année – ma commune était parvenue à la fin de la première période triennale. Le Sénat, quant à lui, débattait alors d'un texte relatif au logement. Nous évoquions plus précisément l'article 55 de la loi SRU.

Durant les journées au cours desquelles ce débat avait lieu, je reçois une lettre du préfet, qui m'indique : « Monsieur le maire, vous avez atteint 120 % de vos objectifs de la période triennale passée. » Je me dis : « Très bien, je suis un bon élève ! »

M. François Rebsamen. Pas mal !

M. Philippe Dallier. Cependant, un autre courrier de la préfecture m'informait : « Monsieur le maire, cette année, nous allons vous prélever d'un montant de 180 000 euros car vous êtes toujours en retard pour ce qui concerne le stock de logements sociaux. »

Ainsi, au cours de la même semaine, on m'a affirmé : vous avez bien fait ce que la loi exige de vous, mais nous allons malgré tout vous infliger un prélèvement.

M. André Reichardt. Incompréhensible !

M. Philippe Dallier. La seule possibilité prévue par la loi, c'est la déduction des sommes engagées la pénultième année et en cas de dépassement des pénalités – j'ai d'ailleurs déposé deux amendements sur le sujet – le report d'un an de la pénalité pour l'amoindrir.

Le problème que soulève André Reichardt est donc parfaitement justifié : on n'attend même pas de voir si la commune remplit les obligations qui lui sont fixées,...

M. André Reichardt. Exactement !

M. Philippe Dallier. ... on commence par la ponctionner, puis, dans un second temps seulement, même si on a constaté qu'elle a fait ce qui lui avait été demandé, on lui dit : « Vous pourriez peut-être déduire une fraction des sommes qui vous ont été prélevées, mais vous allez sans doute en perdre une partie. » Cette procédure ne se justifie pas du tout !

M. André Reichardt. Tout à fait !

M. Philippe Dallier. Le présent amendement ne constitue pas une manœuvre dilatoire destinée à vider le présent projet de loi de sa substance, il a simplement pour objet d'effacer une aberration de ce texte : on tape d'abord, même si la commune a fourni des efforts, et ensuite l'argent versé est perdu à jamais. Voilà tout ce que cela signifie ! Je partage donc tout à fait le sentiment qu'exprime M. Reichardt.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 113 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. Philippe Dallier. C'est pourtant une question de bon sens !

M. André Reichardt. J'attends une réponse. Regardez ce qui se passe, mes chers collègues !

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Vous avez eu dix ans pour corriger cette disposition !

M. André Reichardt. Oui, et voilà dix ans que je proteste ! Vous parlez de quelque chose que vous ne connaissez pas !

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Vous auriez pu vous adresser à vos collègues !

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 61 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Cet amendement étant lié au précédent, déposé sur l'article 5, il n'a plus lieu d'être. Par conséquent, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 61 rectifié est retiré.

L'amendement n° 20, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Remplacer les mots :

25 % ou 20 %

par les mots :

30 % ou 25 %

Madame Schurch, cet amendement est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 20 est retiré.

L'amendement n° 41 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'Union Centriste et Républicaine, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Après le mot :

dépollution

insérer les mots :

et de fouilles archéologiques

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Lorsque le sous-sol d'une opération immobilière justifie le lancement d'un chantier de fouilles archéologiques, les collectivités n'en maîtrisent ni la durée ni le coût. Il serait donc logique que ce dernier, tout comme celui des opérations de dépollution, soit décompté du prélèvement lorsqu'il est prescrit dans le cadre de la construction de logements sociaux.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Nous avons eu un débat sur ce point en commission.

Aujourd'hui, la commune peut déduire les frais de viabilisation ou de dépollution des terrains mis ensuite à disposition pour la construction de logement social du prélèvement opéré au titre de l'article 55. Valérie Létard propose d'ajouter la déduction des coûts liés aux fouilles archéologiques.

Je m'interroge sur cet amendement et je souhaite donc entendre la position de Mme la ministre.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement pourrait émettre un avis favorable sur la partie de l'amendement relative aux fouilles archéologiques.

En revanche, la question de la dépollution est prise en compte par les aménageurs dans le cadre d'une opération, au même titre que des fondations spéciales, par exemple. La partie de l'amendement qui fait référence à la dépollution me semble donc inutile.

Si vous acceptiez de modifier votre amendement, madame Létard, l'avis du Gouvernement pourrait donc être favorable.

Mme la présidente. Madame Létard, que pensez-vous de la proposition de Mme la ministre ?

Mme Valérie Létard. Mon souhait est de compléter les outils qui sont déjà prévus par une prise en compte du coût des fouilles.

Si vous émettez un avis favorable sur cette question des fouilles, je suis bien évidemment prête à rectifier cet amendement dans le sens que vous souhaitez, madame la ministre.

Je voudrais simplement livrer un témoignage. Sur le territoire de ma commune, nous avons lancé un programme d'aménagement global à vocation économique et de recherche-développement. Pour 6 millions d'euros de travaux, nous avons 6 millions d'euros de fouilles, et pas un euro de financement de l'État, puisqu'il n'y a plus de crédits sur cette ligne budgétaire. Imaginez le même scénario pour un programme de construction de logements sur des terrains disponibles : on ne peut tout simplement pas s'en sortir. Il faut donc que nous puissions déduire ces coûts.

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. J'aimerais être sûr de bien comprendre.

L'alinéa 4 de l'article 6 du projet de loi prévoit de modifier l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation en insérant, après le mot « viabilisation », les mots « ou de dépollution ». Si je comprends bien, Mme Létard propose d'ajouter, après ces derniers termes, les mots « et de fouilles archéologiques ».

Mais ce n'est pas exactement le raisonnement que vient de tenir Mme la ministre. Pourriez-vous m'éclairer ?

Mme la présidente. Le mot « dépollution » figure déjà dans le projet de loi, madame la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Cela pose un problème, en effet. Serait-il possible de réserver le vote sur cet amendement ?

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur cette demande de réserve.

M. Daniel Raoul, rapporteur. Favorable.

Mme la présidente. Il n'y a pas d'opposition ?...

Le vote sur l'amendement n° 41 rectifié est réservé.

Nous poursuivons donc avec l'amendement n° 11, présenté par Mme N. Goulet, et qui est ainsi libellé :

Alinéa 4

Après les mots :

« de dépollution »

insérer les mots :

et après les mots : « réalisation de logements sociaux, » sont insérés les mots : « des frais et honoraires liés à l'élaboration des documents d'urbanisme, »

La parole est à Mme Nathalie Goulet.

Mme Nathalie Goulet. L'article 6 vise à modifier les modalités de calcul et l'affectation du prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Pour ma part, je souhaite, à travers cet amendement, ajouter la possibilité de déduire du prélèvement les « frais et honoraires liés à l'élaboration des documents d'urbanisme », au même titre que les frais liés à la dépollution et à l'archéologie préventive.

En effet, sans document d'urbanisme, il est extrêmement difficile de pouvoir procéder à des constructions et des délivrances de permis de construire. Or ces frais et honoraires restent toujours à la charge des communes.

M. Philippe Dallier. C'est *too much* ! (Sourires.)

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Notre collègue Philippe Dallier aura réagi avant moi, mais je pense en effet que cet amendement va un peu loin.

Il vise à ce que puissent être déduits du prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes soumises à l'article 55 les frais et honoraires liés à l'élaboration des documents d'urbanisme.

Tout le monde sait que ces documents – PLU, carte communale, POS, etc. – coûtent cher, d'autant que l'État ne dispose plus de services compétents en la matière. Les collectivités sont donc obligées de faire appel à des bureaux d'études privés spécialisés. (Mme Nathalie Goulet opine.) Et il est vrai que l'on ne cesse d'exiger de nouveaux documents – je pense notamment au projet d'aménagement et de développement durable, ou PADD.

Toutefois, ces documents d'urbanisme sont obligatoires pour les communes et ne sont pas seulement liés à des opérations de construction de logements à caractère modéré, comme le souligne le président François Rebsamen.

Je rappelle simplement que l'objectif de l'article 55 est de soutenir la construction de logements locatifs sociaux. Les déductions prévues par le code de la construction et de l'habitation sont toutes liées à cet objectif, qu'il s'agisse de donner ou de subventionner le foncier, de contribuer à la viabilisation du terrain ou de participer à la réalisation de l'assainissement. Ces déductions me semblent logiques.

En revanche, la déduction des frais d'études me paraît quelque peu exagérée, ma chère collègue.

En conséquence, l'avis de la commission est défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Sans oser reprendre le vocabulaire peu châtié du sénateur Dallier,...

M. Philippe Dallier. Il s'agissait juste d'un anglicisme ! (Sourires.)

Mme Cécile Duflot, ministre. ... je pense en effet que la déduction des frais d'établissement des documents d'urbanisme est quelque peu exagérée, sauf à déduire de nombreuses autres charges supportées par les communes.

En conséquence, je vous suggère de retirer cet amendement, madame la sénatrice. À défaut, l'avis serait défavorable.

Mme la présidente. Madame Goulet, l'amendement n° 11 est-il maintenu ?

Mme Nathalie Goulet. Cet amendement m'a été inspiré par une tournée de communes.

En France, 2 888 communes de plus de 3 500 habitants n'ont pas encore élaboré de documents d'urbanisme. Ce n'est pas rien ! Et, selon les chiffres de la délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale, la DATAR, consultés ce matin même, sur 36 000 communes, 11 045 n'ont pas de documents d'urbanisme.

Lorsque ces communes intégreront les intercommunalités dans le cadre de la réforme territoriale, il faudra bien qu'elles élaborent des documents d'urbanisme.

Les communes les plus rurales souhaitent également construire des logements sociaux et je ne voulais pas manquer l'occasion qui m'était offerte aujourd'hui de rappeler, comme l'a d'ailleurs très justement souligné le rapporteur, que les communes n'ont plus de services de l'État à leur disposition. Or l'on sait que le recours à des cabinets privés coûte une fortune.

Aucun document d'urbanisme ne peut être délivré sans carte communale. C'est parfaitement normal, mais ce sont autant de frais à la charge des communes.

Je ne pouvais manquer une si belle occasion de rappeler les problèmes rencontrés par les communes pour se faire accompagner par les services de l'État dans leur vocation à initier des projets d'urbanisme, notamment des projets qui permettent d'éviter le mitage dans les communes rurales.

Cela étant, je vais retirer cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. François Rebsamen. (*Protestations sur les travées de l'UMP.*)

M. François Rebsamen. Je serai extrêmement bref.

Mme Goulet a souligné que ces problèmes étaient liés au désengagement profond de l'État depuis une dizaine d'années, notamment à la disparition totale de ses services compétents en matière d'urbanisme.

M. Philippe Dallier. Mais tout cela va changer, car « le changement, c'est maintenant » ! (*Sourires.*)

M. François Rebsamen. Malheureusement, on ne pourra pas rebâtir tout ce que vous avez déconstruit en dix ans ! Surtout, on ne pourra pas tout reconstruire en trois mois ! (*Exclamations ironiques sur les travées de l'UMP.*)

M. Philippe Dallier. Mais en deux ans, si !

M. François Rebsamen. Manifestement, nous devons encore faire preuve de pédagogie sur le sujet et répéter cette évidence...

Pour en revenir à l'amendement n° 11, je vous précise, madame Goulet, que certains EPCI ou SCOT disposent d'agences d'urbanisme qui prennent en charge les frais d'urbanisme que vous indiquez en lieu et place des communes. Je souhaite que dans votre territoire également, l'on agisse ainsi dans l'intérêt des communes, afin de se substituer aux services de l'État qui ont disparu depuis dix ans.

Mme la présidente. L'amendement n° 11 est retiré.

Nous en revenons à l'amendement n° 41 rectifié, dont le vote a été précédemment réservé.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. Comme vous l'avez remarqué, mesdames, messieurs les sénateurs, j'ai commis tout à l'heure une erreur. J'ai confondu avec la question des délais, qui n'était nullement l'objet de l'amendement.

Je vous présente donc mes excuses et vous indique que le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 41 rectifié, puisque la déduction du coût de la dépollution figure déjà dans le projet de loi et que votre amendement ne vise que les fouilles archéologiques.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 41 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. Je constate que cet amendement a été adopté à l'unanimité des présents.

L'amendement n° 168, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, M. P. Leroy, Mme Procaccia et MM. Karoutchi, Delattre et P. Dominati, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... ° Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le prélèvement est diminué de moitié pendant trois ans, lorsque la commune ne remplit pas ses obligations au titre de l'article L. 302-5 du fait de la non reconduction par le bailleur de la convention signée avec l'État au titre de l'article L. 351-2 du même code. » ;

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement visait à amoindrir le prélèvement pour les communes qui ont été victimes de déconventionnement sauvage.

Toutefois, dès lors que notre assemblée a prévu un avis conforme du maire, je le retire, en accord avec notre collègue Christian Cambon.

Mme la présidente. L'amendement n° 168 est retiré.

L'amendement n° 169, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, M. P. Leroy, Mme Procaccia et MM. Karoutchi et P. Dominati, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... ° Après le quatrième alinéa sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le prélèvement est diminué du montant de toute dépense exposée par la commune, pendant le pénultième exercice, visant à la mise en place d'un projet de construction de logements sociaux entériné par une délibération du conseil municipal qui doit désigner la ou les parcelles concernées.

« En cas d'acquisition de terrains, la somme déduite est équivalente à 1/15^{ème} du prix d'acquisition du terrain, frais de notaire compris.

« Au moment où l'opération est réalisée, le montant des dépenses exposées par la commune est recalculé pour tenir compte de l'éventuelle moins-value de cession sur les terrains concernant l'opération. Pour déterminer s'il y a ou non moins-value de cession il est tenu compte des 15èmes déjà déduits de la pénalité au titre de l'acquisition des terrains par la commune. Si le total des sommes déjà

déduites au titre de cette opération est supérieur au montant déductible recalculé, la commune rembourse la différence.

« Le prélèvement est diminué, lorsque la commune a garanti un ou plusieurs emprunts contractés par un bailleur social en vue de la construction de logements sociaux, du montant de la pénalité dû pour chaque logement social manquant, pour atteindre le seuil des 20 %, multiplié par le nombre de logements prévus dans l'opération. Cette somme est déduite l'année suivante.

« Si le projet de construction est abandonné pour quelque raison que ce soit, ou si aucun début de réalisation n'est constaté dans un délai de six ans suivant la première acquisition, la commune rembourse les sommes déduites de sa pénalité ».

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement, bien que radicalement différent du précédent, traite également du problème du prélèvement et vise à prendre en compte certaines situations particulières.

Je rentre un peu dans le détail : on demande aux collectivités de construire. Mais, pour cela, il faut parfois réaliser de la réserve foncière. Dans les communes comme la mienne où la taille moyenne de la parcelle est de 275 mètres carrés, avant de pouvoir réaliser l'acquisition d'une parcelle suffisante pour réaliser une opération, un certain temps peut s'écouler.

D'un côté, on demande à la commune de faire des acquisitions, de l'autre on la prélève. On peut certes exiger du conseil municipal qu'il se prononce sur l'objectif du logement social. Mais, à travers cet amendement, je demande que la commune puisse décompter du prélèvement les sommes qu'elle a engagées en vue de réaliser des opérations.

Bien évidemment, il faudra que l'on puisse vérifier dans un délai donné si ces sommes ont bien été destinées à financer du logement social. Si jamais la commune, pour une raison ou pour une autre, ne menait pas au bout le projet dans les conditions prévues initialement, le prélèvement serait effectué après coup, et la commune ne pourrait y échapper.

L'idée est donc d'aider les communes à remplir leurs obligations. J'en reviens à ce que nous disions lors de l'examen de l'amendement qui a été présenté voilà quelques instants par notre collègue Reichardt. On inflige un prélèvement aux communes même lorsqu'elles sont en train de faire le nécessaire pour remplir leurs obligations. Il y a là en effet quelque chose de déroutant et de contre-productif.

J'espère, madame la ministre, que vous prêterez une oreille attentive à ce problème.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Si j'ai bien compris, monsieur Dallier, aujourd'hui, vous devez payer des pénalités parce que vous êtes en état de carence en matière de logement social.

M. Philippe Dallier. Non !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. D'accord, vous n'êtes pas en situation de carence, mais vous êtes en train d'investir pour rattraper.

M. André Reichardt. Voilà !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Vous êtes dans la même situation que moi.

Étant dans cette situation, toutes les dépenses liées à la construction de logements sociaux peuvent être déduites du prélèvement. (*M. Philippe Dallier fait un signe de dénégation.*) Il s'agit du surcoût foncier. Le plus souvent chez nous malheureusement aujourd'hui, nos bailleurs sociaux nous disent : vous nous donnez le terrain. Vous le faites estimer et vous déduisez du montant la valeur vénale du terrain que vous avez donné aux bailleurs sociaux. Vous faites une décote, de 40 % par exemple, vous déduisez son montant. (*M. André Reichardt s'exclame.*) C'est la loi !

Ensuite, vous êtes obligé d'améliorer la voirie ou peut-être même, parce que vous avez des exigences environnementales, vous voulez effectivement faire du développement durable. Cela a un coût supérieur au coût normal de la production de logements, vous pouvez participer.

Toutes ces dépenses-là, nous sommes bien d'accord, peuvent être déduites du montant de votre prélèvement, il n'y a aucun problème.

M. Philippe Dallier. Si, il y a des problèmes et je viens de vous les exposer !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. C'est un peu le problème qui a été soulevé ici par un certain nombre de nos collègues en disant : on ne rattrape pas, la production sur le terrain ne se voit pas, mais les pénalités ne sont pas payées, ce qui est logique parce qu'il y a des investissements pour acheter des terrains ou améliorer la construction. Donc je ne comprends pas ce que vous demandez.

Votre amendement me semble satisfait et c'est pourquoi j'émet un avis défavorable. Mais peut-être ai-je mal compris compte tenu de l'heure tardive, monsieur Dallier.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. L'objet de l'amendement est assez radicalement différent de la présentation que M. le rapporteur vient d'en faire. Je me suis certainement très mal expliqué. Effectivement, à cette heure tardive, c'est compliqué.

Je pratique ces opérations non pas tous les jours mais tous les ans. Donc je sais très bien de quoi il s'agit et, croyez-moi, je ne cherche pas d'échappatoire.

Nous pouvons effectivement déduire du prélèvement et, mon cher collègue, prenez bien garde à ne pas mélanger prélèvement et pénalité : constat de carence, pénalité !

Le prélèvement est systématique pour toute commune en dessous du seuil de 20 % ; ce sera maintenant en dessous de 25 %.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Nous sommes d'accord !

M. Philippe Dallier. Nous sommes bien dans le premier cas, des communes qui doivent effectivement faire quelque chose et qui cherchent à le faire.

La loi a prévu de nous prélever, avant que l'on ait fait quoi que ce soit, et elle dispose que l'on peut déduire à l'année *n* les dépenses engagées la pénultième année, justement pour concourir à la réalisation de logements sociaux. Sauf que si la dépense engagée est supérieure au montant du prélèvement, on peut seulement reporter le reliquat sur un an.

Là je vous parle de la nécessité pour les communes de réaliser de la réserve foncière.

Dans ma commune, les parcelles sont en moyenne de 275 mètres carrés. Pour construire un immeuble de logements sociaux, à moins de 500 ou 800 mètres carrés, cela semble assez difficile. Il va donc me falloir du temps pour réaliser les acquisitions nécessaires et tant que l'opération n'est pas débloquée, je ne peux rien déduire. C'est cela que je pointe.

Ce que je souhaiterais, c'est pouvoir déduire une partie seulement chaque année pour ne pas perdre cette possibilité, parce que, si au moment où je déboucle l'opération, la moins-value constatée est de 500 000 euros pour la commune et que mon prélèvement annuel est de 150 000 euros, je vais perdre de l'argent : la première année, je peux déduire 150 000 euros, la deuxième, 150 000 euros – cela fait 300 000 euros – et si j'ai engagé 500 000 euros, les 200 000 euros suivants sont perdus !

Telle est la raison pour laquelle j'ai déposé deux autres amendements visant à proroger d'un an ou de deux ans la possibilité de rattraper la dépense engagée, parce qu'elle est parfois importante, au moment où l'opération se déboucle.

Donc, je vous demande d'aider les communes qui font de la réserve foncière pour construire. Effectivement, le système proposé est un peu complexe, je vous l'accorde, mais j'avais présenté l'amendement sous une législature précédente, il n'avait pas été accepté, mais il est logique et il a un intérêt.

Nous sommes dans le cas de ceux qui font. Or on nous dit : la loi prévoit de vous aider à faire en vous permettant de déduire du prélèvement, sauf que, dans les faits, il y a un certain nombre de cas dans lesquels on perd cette possibilité parce que les choses sont trop contraintes.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Toute municipalité dont le maire est un bon gestionnaire a intérêt – opportunité ou pas – à constituer des réserves foncières pour du logement ou pour autre chose.

M. Philippe Dallier. Quand elle en a les moyens !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Vous faites des réserves foncières à l'année n et votre opération ne pourra se faire qu'à l'année $n+5$. Entre-temps, le terrain que vous avez acheté l'année n et que vous allez faire estimer l'année $n+5$ aura une valeur tout à fait différente. C'est logique. Vous ne faites donc pas une mauvaise opération. (*M. Philippe Dallier s'exclame.*)

Je prendrai mon exemple, nous sommes tous un autre exemple, il faut faire attention.

Je m'adresserai à André Reichardt qui nous a fait des démonstrations assez poussées. Si vous faites partie d'un EPCI, qui n'a pas la délégation « aide à la pierre », mais qui a peut-être un PLH – vous l'évoquiez tout à l'heure – et qui a sans doute pris la compétence foncière, jusqu'à présent, – c'est supprimé et je m'en félicite – il reversait jusqu'à 80 % du montant de la pénalité. C'est la raison pour laquelle nous y mettons un terme.

Il fallait tenir compte de ce reversement dans les démonstrations que vous avez faites auparavant. J'ai bien compris, mais la commission émet tout de même un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur le sénateur, je comprends votre démarche, mais elle s'appuie sur un élément erroné : vous considérez que le prélèvement est une sanction alors que c'est une contribution de solidarité versée par les communes qui ne sont pas au taux fixé par la loi, 25 % bientôt ou 20 % dans certains cas. Tel est l'esprit de la loi. Il n'y a donc pas de raison de décaler ce prélèvement par rapport à la réalité si l'on considère bien qu'il s'agit d'une contribution apportée par les communes ne disposant pas de ce taux minimal de logement social à l'ensemble des autres communes, voire à leur propre réalisation de logement social. C'est un premier point.

Donc il ne faut pas considérer que la sanction est donnée *a priori* alors que des efforts sont faits, puisqu'il ne s'agit pas d'une sanction.

Deuxième point, – et vous verrez que je suis relativement ouverte s'agissant de vos préoccupations –, la question foncière est intéressante, mais elle comporte d'autres réponses.

Le débat a été engagé, notamment lors de la discussion générale par l'intervention de M. Rome sur les établissements publics fonciers locaux. Il est certain que la constitution de réserves foncières par les communes n'est pas la chose la plus évidente, c'est davantage le rôle des établissements publics fonciers.

Puisque vous évoquez volontiers votre commune, il existe un établissement public foncier régional dont c'est la fonction. (*M. Philippe Dallier s'exclame.*) Vous m'expliquerez...

M. François Rebsamen. Hors séance !

Mme Cécile Duflot, ministre. Hors séance, en effet. C'est le rôle des établissements publics fonciers régionaux ou locaux, nous allons travailler sur cette question – je m'y suis engagée et nous le ferons, parce c'est absolument nécessaire. C'est davantage leur fonction que celle des communes. Donc la déductibilité *a priori* elle aussi est rendue difficile par la réalisation des opérations.

L'esprit de la loi, c'est non pas une sanction mais bien une contribution. Voilà pourquoi elle a lieu dès la première année. Par ailleurs, les éléments que vous souhaitez voir pris en compte me semblent pouvoir l'être financièrement autrement que par une déduction sur le prélèvement.

Telle est la raison pour laquelle je suis défavorable à votre amendement.

Mme la présidente. Monsieur Dallier, l'amendement n° 169 est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. C'est trop compliqué, il est trop tard, je retire cet amendement. Madame la ministre, j'ai cru comprendre que vous regarderiez peut-être les deux suivants d'un œil différent... Pour moi, c'était la même logique.

Mme la présidente. L'amendement n° 169 est retiré.

Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 166, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, M. P. Leroy, Mme Procaccia et MM. Karoutchi, Delattre et P. Dominati, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...°À la fin de la première phrase du cinquième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « des trois années suivantes ».

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Je présenterai en même temps l'amendement n° 167 puisqu'il s'agit d'un amendement de repli.

Mme la présidente. L'amendement n° 167, présenté par MM. Dallier et P. Dominati, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...°À la première phrase du cinquième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « des deux années suivantes » ;

Veillez poursuivre, mon cher collègue.

M. Philippe Dallier. À l'année n , on déduit ce que l'on a engagé à l'année $n-2$ et si la somme engagée est supérieure au montant du prélèvement, le reliquat peut être décalé et reporté sur l'année suivante. Si ce n'est que j'ai déjà vécu le cas de figure où les sommes engagées étaient bien supérieures et j'ai perdu la possibilité de déduire du prélèvement.

Mme Catherine Deroche. Absolument !

M. Philippe Dallier. Nous sommes tout à fait dans la logique de la loi. Je demande simplement que, au lieu d'une année supplémentaire, on puisse en avoir trois, et si trois ans vous paraissent trop, alors au moins deux.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Je comprends bien la problématique soulevée par ces amendements.

M. Philippe Dallier. C'était la même !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Concernant l'amendement n° 166, la commission émet un avis défavorable, mais sur l'amendement n° 167, qui est un amendement de repli, elle souhaiterait connaître l'avis du Gouvernement. *(Sourires.)*

M. Philippe Dallier. Le suspense est à son comble !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Vous verrez donc l'écoute de ce gouvernement, monsieur Dallier, par rapport à l'objectif que nous avons, c'est-à-dire la réalisation la plus rapide de logement social.

Il y a effectivement une non-incitation à réaliser beaucoup plus rapidement le programme de logement social puisqu'il ne peut pas être déduit des pénalités suivantes au-delà d'un an, vous l'avez fait remarquer. On peut difficilement étaler sur une trop longue période. C'est pourquoi je suis défavorable à l'amendement n° 166.

En revanche, votre proposition d'étaler sur une deuxième année la possibilité d'une déduction des charges prises en compte au titre de l'année n me semble raisonnable...

M. François Rebsamen. Vous êtes trop gentille, madame la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre. ... et pouvoir faire l'objet d'une lecture positive.

Vous pouvez donc voir, si vous défendez cet amendement depuis de très nombreuses années, qui est ouvert, souple et attentif à la réalité des collectivités locales dans la réalisation de l'objectif de ce projet de loi pour la mobilisation générale en faveur du logement social. *(Applaudissements sur les traversés du groupe socialiste. – M. Joël Labbé applaudit également.)*

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. M. Dallier n'en revient pas !

M. François Rebsamen. Cela fait dix ans qu'il essaie avec Nicolas Sarkozy !

Mme la présidente. Monsieur Dallier, dans ces conditions, sans doute retirez-vous l'amendement n° 166 ?

M. Philippe Dallier. Madame la présidente, si je ne le retirais pas, je serais d'une goujaterie incroyable ! *(Sourires.)*

Mme la présidente. L'amendement n° 166 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 167.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je constate que cet amendement a été adopté à l'unanimité des présents.

L'amendement n° 170 rectifié, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, M. P. Leroy, Mme Procaccia, M. Karoutchi, Mme Jouanno et M. P. Dominati, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

...° Après le sixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Le prélèvement ne peut avoir pour effet de faire tomber l'épargne nette de la commune, telle que définie par la nomenclature M14, pour le pénultième exercice, à un niveau inférieur à 30 % de celle constatée, en moyenne, pour les communes de la strate régionale.

« Afin de ne pas favoriser les communes dont le coefficient de mobilisation du potentiel fiscal est inférieur à la moyenne régionale de la strate, le coefficient moyen est retenu pour le calcul de l'épargne nette.

« La partie de la pénalité n'ayant pu être prélevée, du fait de ce plafonnement, l'est lorsque le niveau de l'épargne nette dépasse à nouveau le seuil de 30 % de l'épargne nette constatée, en moyenne, pour les communes de la strate régionale. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Il ne faut pas trop pousser !

M. Philippe Dallier. J'ai bien entendu ce que vient de dire M. le président de la commission...

Il y a deux choses : le prélèvement et la pénalité.

Je traiterai d'abord de la pénalité. Je ne sais pas si vous mesurez ce que vous êtes en train de faire. Selon moi, vous allez pousser les communes en constat de carence, la mienne notamment, et d'autres qui jusqu'à présent avaient respecté les objectifs.

À partir de là, quelle que soit la bonne volonté, en 2016, je le crains, vous allez appliquer la pénalité et vous la multipliez par cinq. Vous nous dites : soyez encore contents, elle est plafonnée à 10 % des dépenses de fonctionnement si le potentiel financier est au-dessus de 150 % de la moyenne – si mes souvenirs sont bons – et pour les autres, elle est plafonnée à 5 %.

Je vais vous donner les chiffres d'une commune de Seine-Saint-Denis qui n'est pas particulièrement riche : environ 30 millions d'euros de dépenses de fonctionnement, 3 millions d'euros d'autofinancement pour financer l'entretien courant des bâtiments et tous les équipements publics que je dois construire pour accueillir la population. Je ne sais pas comment on peut y arriver, sauf à s'endetter de manière inconsidérée.

M. François Rebsamen. Si c'est pour investir !

M. Philippe Dallier. Si vous décidez d'appliquer vos pénalités à hauteur de 5 % des dépenses de fonctionnement, vous m'enlèverez 1,5 million d'euros sur 3 millions d'euros d'autofinancement. Dans une ville de 22 000 habitants, je ne sais pas si vous vous rendez compte de ce que cela veut dire !

À cela vous rajouterez le prélèvement lié au Fonds national de péréquation des ressources intercommunales et communales, le FPIC, parce que les communes de Seine-Saint-Denis, comparativement à des communes rurales, sont considérées

comme riches : 700 000 euros. Ainsi, 1,5 million d'euros plus 700 000 euros au terme des cinq ans prévus par la loi, cela fera 2,2 millions d'euros sur 3 millions d'euros d'autofinancement.

Les 1 500 000 euros représenteront 20 % du produit de la taxe d'habitation. Vingt pour cent, madame la ministre !

Qu'il y ait des pénalités et qu'elles soient renforcées, je peux le comprendre, mais je ne puis ni comprendre ni accepter que vous tombiez dans les extrêmes ! Je le répète, des communes de bonne volonté vont se trouver confrontées à ce problème.

L'amendement que je propose prévoit un critère supplémentaire pour éviter que le prélèvement ne puisse avoir pour effet de faire tomber l'épargne nette de la commune à un niveau inférieur à 30 % de celle qui est constatée en moyenne pour les communes de la strate régionale. Si cet amendement n'est pas adopté, vous allez vraiment envoyer certaines collectivités droit dans le mur ! Et vous leur demandez de construire?... Ce n'est pas possible ! Vous y allez trop fort !

Certes, vous auriez peut-être dû prévoir un durcissement des pénalités pour certaines communes, mais il faut faire le distinguo entre les différents cas de figure qui se présentent. Généraliser la mesure – c'est d'ailleurs ce que vous faites pour nombre de dispositions de ce texte – est, à mon sens, une grave erreur.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Dallier, vous pouvez avoir raison sur certains points, mais votre dramatisation est exagérée ! Vous ne pouvez laisser croire que l'État voudrait prélever un tiers du budget d'investissement de votre commune

M. Philippe Dallier. Un tiers de l'autofinancement ! Ce n'est pas pareil !

Mme Cécile Duflot, ministre. Je l'ai rappelé à plusieurs reprises ici, le dispositif de la loi actuelle, qui sera, je l'espère, maintenu dans la loi future, prévoit un plafonnement des pénalités et une exonération en cas de difficultés avérées et de bonne foi manifeste de la commune.

Avec ce projet de loi, nous n'avons aucunement la volonté de mettre en difficulté les communes de bonne foi qui font des efforts, et celles-ci peuvent très facilement démontrer, au vu du nombre de mutations, de la situation du foncier localement, leur engagement dans le dispositif de rattrapage ; bref, les critères sont objectifs.

D'ailleurs, en 2012, 72 communes bénéficiaires de la DSU et comptant plus de 15 % de logements sociaux ont ainsi été exonérées.

Des dispositions sont donc bel et bien prévues pour ne pas fragiliser les communes de bonne foi. Si nous voulons renforcer les pénalités, c'est pour une seule et bonne raison : le dispositif prévu n'est pas aujourd'hui suffisamment dissuasif pour obliger les communes de mauvaise foi à entrer dans la dynamique de rattrapage.

Que les choses soient claires : les préfets pourront appliquer des pénalités dans le cas – et uniquement dans ce cas ! – où les communes sont manifestement de mauvaise foi, tout en tenant compte des autres critères. Le dispositif prévu conserve donc toute sa souplesse.

C'est pourquoi le Gouvernement a émis un avis défavorable sur cet amendement.

Au demeurant, un certain nombre de parlementaires étaient favorables à une application strictement automatique des pénalités. Toutefois, au vu de certains exemples précis, très rares en France, dont fait sans doute partie, par malchance ou par chance, je ne sais pas, la commune des Pavillons-sous-Bois, des exceptions sont justifiées pour les communes de bonne foi. Et je ne doute pas, monsieur Dallier, de votre volonté d'atteindre le taux de 25 % de logements sociaux dans votre commune.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je le répète, que vous cherchiez à pénaliser les communes qui sciemment ne respectent pas la loi alors qu'elles disposent de moyens significatifs pour construire des logements sociaux, je le comprends. Mais j'aurais préféré que l'on ne s'en remette pas à la bonne volonté du préfet et que l'on inscrive dans la loi la préservation du niveau d'épargne des autres communes.

Quoi qu'il en soit, n'ayant aucune chance de faire adopter mon amendement, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 170 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'article 6, modifié.

(L'article 6 est adopté.)

Mme la présidente. La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

5

ORDRE DU JOUR

Mme la présidente. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée à aujourd'hui, jeudi 13 septembre 2012 :

À neuf heures trente-cinq :

1. Suite du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (procédure accélérée) (n° 750, 2011-2012) ;

Rapport de M. Claude Bérit-Débat, fait au nom de la commission des affaires économiques (n° 757, 2011-2012) ;

Avis de M. Philippe Esnol, fait au nom de la commission du développement durable, des infrastructures, de l'équipement et de l'aménagement du territoire (n° 758, 2011-2012).

À quinze heures :

2. Questions d'actualité au Gouvernement

À seize heures quinze, le soir et, éventuellement, la nuit :

3. Suite de l'ordre du jour du matin

Personne ne demande la parole?...

La séance est levée.

(La séance est levée le jeudi 13 septembre 2012, à zéro heure trente-cinq.)

Le Directeur du Compte rendu intégral

FRANÇOISE WIART

QUESTION(S) ORALE(S)

REMISE(S) À LA PRÉSIDENTE DU SÉNAT

Financement des investissements publics locaux et incidences de l'excès normatif sur les collectivités territoriales

n° 129 - Le 20 septembre 2012 - **M. Daniel LAURENT** attire l'attention de **Mme la ministre de la réforme de l'État, de la décentralisation et de la fonction publique** sur deux préoccupations majeures des élus locaux : le financement des investissements publics locaux et la simplification des normes.

Concernant le financement des collectivités territoriales, force est de constater que le déblocage exceptionnel de 5 milliards d'euros par la Caisse des dépôts et la mise en chantier de la Banque postale de développement local sont, certes, des avancées notables, mais n'en demeurent pas moins insuffisantes pour répondre aux attentes des élus locaux.

Sur le second point, la mise en pratique des normes est une source de dépenses supplémentaires, en fonctionnement et en investissement, d'autant qu'elles s'accompagnent d'une large instabilité. Les territoires ruraux sont particulièrement sensibles et affectés par l'inflation normative, ils doivent mettre en œuvre des normes qui se heurtent souvent à des impossibilités techniques ou dont les conséquences sont excessives au regard des objectifs recherchés et de leurs capacités financières. En conséquence, il lui demande quels sont les objectifs du Gouvernement en la matière.

Réalisation de la ligne nouvelle Paris-Normandie

n° 130 - Le 20 septembre 2012 - **Mme Catherine MORIN-DESAILLY** attire l'attention de **M. le ministre chargé des transports, de la mer et de la pêche** quant à la nécessité de réaliser la ligne nouvelle Paris-Normandie (LNPN) dans sa globalité.

En effet, suite au rapport remis par la Cour des comptes début juillet 2012, elle souhaite rappeler quelques éléments afin que des contre-vérités, énoncées par certains élus, cessent : la Cour y a évalué le schéma national des infrastructures de transport (SNIT) à environ 260 milliards d'euros ; la part des lignes à grande vitesse y est des deux tiers environ, soit de l'ordre de 170 milliards d'euros.

Si l'on peut envisager que les quatorze nouvelles lignes inscrites dans ce SNIT ne pourront être réalisées en raison des difficultés budgétaires, il n'en reste pas moins que dans la hiérarchisation à établir, la LNPN présente des atouts inestimables à l'échelle nationale.

Elle insiste sur le fait que cette ligne s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement global, le projet Axe-Seine, qui doit permettre le développement et le renouvellement industriel de toute la Normandie. Conjugué à la réalisation du canal Seine-Nord-Europe, elle permettra à la région Normandie de devenir la porte d'entrée ouest de l'Europe.

Ainsi, elle veut obtenir des garanties quant à la réalisation globale de la ligne nouvelle, devant in fine relier Le Havre à Roissy. Même si celle-ci doit se concevoir en plusieurs phases successives prédéterminées, elle souhaite en obtenir la confirmation.

Difficulté d'interprétation juridique relative à l'aide à la prise des médicaments assurée par les assistants maternels

n° 131 - Le 20 septembre 2012 - **M. Bernard CAZEAU** attire l'attention de **Mme la ministre des affaires sociales et de la santé** sur une difficulté d'interprétation juridique relative à l'aide à la prise des médicaments assurée par les assistants maternels pour les enfants dont ils ont la garde.

En effet, l'article L. 4161-1 du code de la santé publique réserve aux seuls médecins, chirurgiens-dentistes, sages-femmes et infirmiers le droit d'administrer des médicaments. L'article R. 4311-5 précise davantage qu'il appartient en propre à l'infirmier d'assurer l'aide à la prise des médicaments.

Un avis du Conseil d'État du 9 mars 1999 puis une circulaire du 4 juin 1999 précisent que l'aide à la prise d'un médicament qui ne présente pas de difficulté particulière ni d'apprentissage peut être laissée par le médecin à l'initiative de la personne, de sa famille ou d'un tiers aidant. Dans ce cadre, l'aide à la prise du médicament est considérée comme un acte usuel de la vie courante. Cet avis a été confirmé par une décision du TGI de Nancy en date du 16 mars 2006.

Par ailleurs, la loi Hôpital, patient, santé et territoires (HPST) a donné l'occasion de préciser les modalités de cette aide à la prise des médicaments, mais seulement en établissement social et médico-social étendant ainsi une règle déjà admise au sein des établissements de santé. Désormais, en application du nouvel article L. 313-26 du code de l'action sociale et des familles (CASF), l'aide à la prise d'un traitement constitue une modalité d'accompagnement à la personne dans les actes de la vie courante à la double condition que cette prise ne présente pas de difficulté particulière et que le libellé de la prescription ne nécessite pas l'intervention d'auxiliaires médicaux. Dans ce cadre, il était admis, jusqu'à très récemment, qu'un assistant maternel pouvait, avec ordonnance et protocole médical signé du médecin à l'appui, aider l'enfant à la prise des médicaments.

Toutefois, une récente réponse à une question orale au Gouvernement du 30 mars 2011 (question orale n° 1375 de M. le député Philippe Vigier) concluait que l'aide à la prise de médicaments pour les enfants de moins de six ans ne pouvait être considérée comme un acte usuel de la vie courante et que les exceptions en la matière admises par les textes devaient s'interpréter strictement. Ainsi, la seule exception admise relevait de la possibilité pour les infirmiers, les puéricultrices et les auxiliaires de puériculture sous leur contrôle d'aider les enfants accueillis dans les établissements d'accueil autorisés à cet effet.

Cette réponse n'a pas en elle-même de portée juridique coercitive. Elle sous-entend cependant que les assistants maternels accueillant de jeunes enfants à leur domicile seraient dans l'impossibilité d'aider à la prise d'un quelconque traitement sauf cas de situation de péril imminent et constant. L'assistant maternel ne pourrait donc aider à la prise de médicaments même avec une ordonnance en bonne et due forme et un protocole du médecin, sans écarter totalement, du moins en théorie, une accusation d'exercice illégal de la fonction d'auxiliaire médical. Cette interprétation stricte de ces modalités conduirait à l'impossibilité d'accueillir tout enfant devant observer un traitement médical.

Pour autant, le référentiel national fixant les critères d'agrément des assistants maternels, rendu applicable par le décret n° 2012-364 en date du 15 mars 2012, jette le doute en disposant dans ses critères d'évaluation du candidat à l'agrément « la capacité à appliquer les règles relatives à l'administration des médicaments ».

Au vu de cette contradiction, il souhaite donc qu'elle précise quel doit être le champ des devoirs et obligations et le rôle des assistants maternels accueillant des enfants de moins de six ans quant à l'aide à la prise des médicaments qu'ils sont susceptibles de fournir.

ANNEXES AU PROCES VERBAL de la séance du mercredi 12 septembre 2012

Scrutin n° 132

sur l'article 1er du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (Procédure accélérée)

Nombre de votants	346
Suffrages exprimés	317
Pour	178
Contre	139

Le Sénat a adopté

ANALYSE DU SCRUTIN

GRUPE UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (132) :

Contre : 132

GRUPE SOCIALISTE ET APPARENTÉS (128) :

Pour : 127

N'a pas pris part au vote : 1 M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat

GRUPE DE L'UNION CENTRISTE ET RÉPUBLICAINE (31) :

Pour : 3 Mmes Nathalie Goulet, Jacqueline Gourault, M. Pierre Jarlier

Abstention : 28

GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (21) :

Pour : 20

N'a pas pris part au vote : 1 M. Thierry Foucaud - qui présidait la séance

GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (17) :

Pour : 16

Abstention : 1 M. Gilbert Barbier

GRUPE ÉCOLOGISTE (12) :

Pour : 12

RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (7) :

Contre : 7

Ont voté pour :

Leila Aïchi
Nicolas Alfonsi
Jacqueline Alquier
Michèle André
Serge Andreoni

Kalliopi Ango Ela
Maurice Antiste
Jean-Étienne
Antoinette
Alain Anziani

Aline Archimbaud
Éliane Assassi
David Assouline
Bertrand Auban
Dominique Bailly

Delphine Bataille
Jean-Michel Baylet
Marie-France Beaufls
Esther Benbassa
Claude Bérit-Débat
Michel Berson
Jacques Berthou
Alain Bertrand
Jean Besson
Michel Billout
Marie-Christine
Blandin
Maryvonne Blondin
Éric Bocquet
Nicole Bonnefoy
Nicole Borvo Cohen-
Seat
Yannick Botrel
Corinne Bouchoux
Didier Boulaud
Christian Bourquin
Martial Bourquin
Bernadette Bourzai
Michel Boutant
Jean-Pierre Caffet
Pierre Camani
Claire-Lise Campion
Jean-Louis Carrère
Françoise Cartron
Luc Carvounas
Bernard Cazeau
Yves Chastan
Jean-Pierre
Chevènement
Jacques Chiron
Karine Claireaux
Laurence Cohen
Yvon Collin
Gérard Collomb
Pierre-Yves Collombat
Jacques Cornano
Roland Courteau
Cécile Cukierman
Ronan Dantec
Yves Daudigny
Marc Daunis
Annie David
Michel Delebarre
Jean-Pierre Demerliat
Michelle Demessine
Christiane Demontès
Jean Desessard
Félix Desplan
Évelyne Didier
Claude Dilain
Claude Domeizel
Odette Duriez
Josette Durrieu

Vincent Eblé
Philippe Esnol
Frédérique Espagnac
Alain Fauconnier
Christian Favier
Jean-Luc Fichet
Jean-Jacques Filleul
Guy Fischer
François Fortassin
Jean-Claude Frécon
André Gattolin
Catherine Génisson
Jean Germain
Samia Ghali
Dominique Gillot
Jacques Gillot
Jean-Pierre Godefroy
Brigitte Gonther-
Maurin
Gaëtan Gorce
Nathalie Goulet
Jacqueline Gourault
Jean-Noël Guérini
Didier Guillaume
Claude Haut
Edmond Hervé
Odette Herviaux
Robert Hue
Pierre Jarlier
Claude Jeannerot
Philippe Kaltenbach
Ronan Kerdraon
Bariza Khiari
Virginie Klès
Yves Krattinger
Georges Labazée
Joël Labbé
Françoise Laborde
Serge Larcher
Françoise Laurent-
Perrigot
Gérard Le Cam
Jean-Yves Leconte
Jacky Le Menn
Claudine Lepage
Jean-Claude Leroy
Michel Le Scouarnec
Alain Le Vern
Marie-Noëlle
Lienemann
Hélène Lipietz
Jeanny Lorgeoux
Jean-Jacques Lozach
Roger Madec
Philippe Madrelle
Jacques-Marc
Magner
François Marc

Marc Massion
Stéphane Mazars
Rachel Mazuir
Michelle Meunier
Jacques Mézard
Danielle Michel
Jean-Pierre Michel
Gérard Miquel
Jean-Jacques Mirassou
Thani Mohamed
Soilih
Robert Navarro
Alain Néri
Renée Nicoux
Isabelle Pasquet
Jean-Marc Pastor
Georges Patient
François Patriat
Daniel Percheron
Jean-Claude Peyronnet
Bernard Piras
Jean-Vincent Placé
Jean-Pierre Placade
Roland Povinelli
Gisèle Printz
Marcel Rainaud
Daniel Raoul
François Rebsamen
Daniel Reiner
Jean-Claude Requier
Alain Richard
Roland Ries
Gilbert Roger
Yves Rome
Laurence Rossignol
Patricia Schillinger
Mireille Schurch
Jean-Pierre Sueur
Simon Sutour
Catherine Tascas
Michel Teston
René Teulade
Jean-Marc Todeschini
Robert Tropeano
Richard Tuheiva
André Vairretto
Raymond Vall
André Vallini
René Vandierendonck
Yannick Vaugrenard
François Vendasi
Paul Vergès
Michel Vergoz
Maurice Vincent
Dominique Watrin
Richard Yung

Ont voté contre :

Philippe Adnot	André Dulait	Jean-René Lecerf
Pierre André	Ambroise Dupont	Antoine Lefèvre
Gérard Bailly	Louis Duvernois	Jacques Legendre
Philippe Bas	Jean-Paul Emorine	Dominique de Legge
René Beaumont	Hubert Falco	Jean-Pierre Leleux
Christophe Béchu	Jacqueline Farreyrol	Jean-Claude Lenoir
Michel Bécot	André Ferrand	Philippe Leroy
Claude Belot	Louis-Constant	Gérard Longuet
Pierre Bernard- Reymond	Fleming	Jean-Louis Lorrain
Joël Billard	Gaston Flosse	Roland du Luart
Jean Bizet	Michel Fontaine	Michel Magras
Pierre Bordier	Alain Fouché	Philippe Marini
Natacha Bouchart	Bernard Fournier	Pierre Martin
Joël Bourdin	Jean-Paul Fournier	Jean Louis Masson
Marie-Thérèse Bruguière	Christophe-André Frassa	Jean-François Mayet
François-Noël Buffet	Pierre Frogier	Colette Mélot
François Calvet	Yann Gaillard	Alain Milon
Christian Cambon	René Garrec	Albéric de Montgolfier
Jean-Pierre Cantegrit	Joëlle Garriaud- Maylam	Philippe Nachbar
Jean-Noël Cardoux	Jean-Claude Gaudin	Louis Nègre
Jean-Claude Carle	Jacques Gautier	Philippe Paul
Caroline Cayeux	Patrice Gélard	Jackie Pierre
Gérard César	Bruno Gilles	François Pillet
Pierre Charon	Colette Giudicelli	Xavier Pintat
Alain Chatillon	Alain Gournac	Louis Pinton
Jean-Pierre Chauveau	Francis Grignon	Rémy Pointereau
Marcel-Pierre Cléach	François Grosdidier	Christian Poncelet
Christian Cointat	Charles Guené	Ladislav Poniatsowski
Gérard Cornu	Pierre Hérisson	Hugues Portelli
Raymond Couderc	Michel Houel	Sophie Primas
Jean-Patrick Courtois	Alain Houpert	Catherine Procaccia
Philippe Dallier	Jean-François Humbert	Jean-Pierre Raffarin
Philippe Darniche	Christiane Hummel	André Reichardt
Serge Dassault	Benoît Huré	Bruno Retailleau
Henri de Raincourt	Jean-François Husson	Charles Revet
Isabelle Debré	Jean-Jacques Hyst	Bernard Saugey
Robert del Picchia	Sophie Joissains	René-Paul Savary
Francis Delattre	Chantal Jouanno	Michel Savin
Gérard Dériot	Christiane Kammermann	Bruno Sido
Catherine Deroche	Roger Karoutchi	Esther Sittler
Marie-Hélène Des Esgaulx	Fabienne Keller	Abdourahmane Soilhi
Éric Doligé	Marc Laménié	André Trillard
Philippe Dominati	Élisabeth Lamure	Catherine Troendle
Michel Doublet	Gérard Larcher	François Trucy
Marie-Annick Duchène	Robert Laufoaulu	Alex Türk
Alain Dufaut	Daniel Laurent	Hilarion Vendegou
		René Vestri
		Jean-Pierre Vial

Abstentions :

Jean-Paul Amoudry	Jean-Léonce Dupont	Aymeri de Montesquiou
Jean Arthuis	Françoise Férat	Catherine Morin- Desailly
Gilbert Barbier	Sylvie Goy-Chavent	Christian Namy
Jean-Marie Bockel	Joël Guerriau	Yves Pozzo di Borgo
Jean Boyer	Jean-Jacques Lasserre	Gérard Roche
Vincent Capo-Canellas	Valérie Létard	Henri Tandonnet
Vincent Delahaye	Hervé Marseille	Jean-Marie Vanlerenberghe
Marcel Deneux	Hervé Maurey	François Zocchetto
Yves Détraigne	Jean-Claude Merceron	
Muguette Dini	Michel Mercier	
Daniel Dubois		

N'ont pas pris part au vote :

M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat et M. Thierry Foucaud - qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants	346
Nombre des suffrages exprimés	317
Majorité absolue des suffrages exprimés ..	159
Pour l'adoption	177
Contre	140

Mais après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.

Scrutin n° 133

sur l'amendement n° 176, présenté par M. Philippe Dallier et plusieurs de ses collègues, tendant à insérer un article additionnel avant l'article 4 du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (Procédure accélérée)

Nombre de votants	346
Suffrages exprimés	346
Pour	171
Contre	175

Le Sénat n'a pas adopté

ANALYSE DU SCRUTIN**GRUPE UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (132) :**

Pour : 132

GRUPE SOCIALISTE ET APPARENTÉS (128) :

Contre : 127

N'a pas pris part au vote : 1 M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat

GRUPE DE L'UNION CENTRISTE ET RÉPUBLICAINE (31) :

Pour : 31

GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (21) :

Contre : 20

N'a pas pris part au vote : 1 M. Thierry Foucaud - qui présidait la séance

GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (17) :

Pour : 1 M. Gilbert Barbier

Contre : 16

GRUPE ÉCOLOGISTE (12) :

Contre : 12

RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (7) :

Pour : 7

Ont voté pour :

Philippe Adnot	Claude Belot	Marie-Thérèse Bruguière
Jean-Paul Amoudry	Pierre Bernard- Reymond	François-Noël Buffet
Pierre André	Joël Billard	François Calvet
Jean Arthuis	Jean Bizet	Christian Cambon
Gérard Bailly	Jean-Marie Bockel	Jean-Pierre Cantegrit
Gilbert Barbier	Pierre Bordier	Vincent Capo-Canellas
Philippe Bas	Natacha Bouchart	Jean-Noël Cardoux
René Beaumont	Joël Bourdin	Jean-Claude Carle
Christophe Béchu	Jean Boyer	Caroline Cayeux
Michel Bécot		

Gérard César
Pierre Charon
Alain Chatillon
Jean-Pierre Chauveau
Marcel-Pierre Cléach
Christian Cointat
Gérard Cornu
Raymond Couderc
Jean-Patrick Courtois
Philippe Dallier
Philippe Darniche
Serge Dassault
Henri de Raincourt
Isabelle Debré
Robert del Picchia
Vincent Delahaye
Francis Delattre
Marcel Deneux
Gérard Dériot
Catherine Deroche
Marie-Hélène Des
Esgaulx
Yves Détraigne
Muguette Dini
Éric Doligé
Philippe Dominati
Michel Doublet
Daniel Dubois
Marie-Annick
Duchêne
Alain Dufaut
André Dulait
Ambroise Dupont
Jean-Léonce Dupont
Louis Duvernois
Jean-Paul Emorine
Hubert Falco
Jacqueline Farreyrol
Françoise Férat
André Ferrand
Louis-Constant
Fleming
Gaston Flosse
Michel Fontaine
Alain Fouché
Bernard Fournier
Jean-Paul Fournier
Christophe-André
Frassa
Pierre Frogier
Yann Gaillard
René Garrec

Joëlle Garriaud-
Maylam
Jean-Claude Gaudin
Jacques Gautier
Patrice Gélard
Bruno Gilles
Colette Giudicelli
Nathalie Goulet
Jacqueline Gourault
Alain Gournac
Sylvie Goy-Chavent
Francis Grignon
François Grosdidier
Charles Guené
Joël Guerriau
Pierre Hérisson
Michel Houel
Alain Houpert
Jean-François
Humbert
Christiane Hummel
Benoît Huré
Jean-François Husson
Jean-Jacques Hyst
Pierre Jarlier
Sophie Joissains
Chantal Jouanno
Christiane
Kammermann
Roger Karoutchi
Fabienne Keller
Marc Laménie
Élisabeth Lamure
Gérard Larcher
Jean-Jacques Lasserre
Robert Laufoaolu
Daniel Laurent
Jean-René Lecerc
Antoine Lefèvre
Jacques Legendre
Dominique de Legge
Jean-Pierre Leleux
Jean-Claude Lenoir
Philippe Leroy
Valérie Létard
Gérard Longuet
Jean-Louis Lorrain
Roland du Luart
Michel Magras
Philippe Marini
Hervé Marseille
Pierre Martin

Jean Louis Masson
Hervé Maurey
Jean-François Mayet
Colette Mélot
Jean-Claude Merceron
Michel Mercier
Alain Milon
Aymeri de
Montesquiou
Albéric de Montgolfier
Catherine Morin-
Desailly
Philippe Nachbar
Christian Namy
Louis Nègre
Philippe Paul
Jackie Pierre
François Pillet
Xavier Pintat
Louis Pinton
Rémy Pointereau
Bruno Retailleau
Ladislav Poniatowski
Hugues Portelli
Yves Pozzo di Borgo
Sophie Primas
Catherine Procaccia
Jean-Pierre Raffarin
André Reichardt
Bruno Retailleau
Charles Revet
Gérard Roche
Bernard Saugéy
René-Paul Savary
Michel Savin
Bruno Sido
Esther Sittler
Abdourahmane
Soilihi
Henri Tandonnet
André Trillard
Catherine Troendle
François Trucy
Alex Türk
Jean-Marie
Vanlerenberghe
Hilarion Vendegou
René Vestri
Jean-Pierre Vial
François Zocchetto

Odette Duriez
Josette Durrieu
Vincent Eblé
Philippe Esnol
Frédérique Espagnac
Alain Fauconnier
Christian Favier
Jean-Luc Fichet
Jean-Jacques Filleul
Guy Fischer
François Fortassin
Jean-Claude Frécon
André Gattolin
Catherine Génisson
Jean Germain
Samia Ghali
Dominique Gillot
Jacques Gillot
Jean-Pierre Godefroy
Brigitte Gonthier-
Maurin
Gaëtan Gorce
Jean-Noël Guérini
Didier Guillaume
Claude Haut
Edmond Hervé
Odette Hervieux
Robert Hue
Claude Jeannerot
Philippe Kaltenbach
Ronan Kerdraon
Bariza Khiari
Virginie Klès
Yves Krattinger
Georges Labazée
Joël Labbé
Françoise Laborde
Serge Larcher

Françoise Laurent-
Perrigot
Gérard Le Cam
Jean-Yves Leconte
Jacky Le Menn
Claudine Lepage
Jean-Claude Leroy
Michel Le Scouarnec
Alain Le Vern
Marie-Noëlle
Lienemann
Hélène Lipietz
Jeanny Lorgeoux
Jean-Jacques Lozach
Roger Madec
Philippe Madrelle
Jacques-Bernard
Magner
François Marc
Marc Massion
Stéphane Mazars
Rachel Mazuir
Michelle Meunier
Jacques Mézard
Danielle Michel
Jean-Pierre Michel
Gérard Miquel
Jean-Jacques Mirassou
Thani Mohamed
Soilihi
Robert Navarro
Alain Néri
Renée Nicoux
Isabelle Pasquet
Jean-Marc Pastor
Georges Patient
François Patriat
Daniel Percheron

Jean-Claude Peyronnet
Bernard Piras
Jean-Vincent Placé
Jean-Pierre Plancade
Roland Povinielli
Gisèle Printz
Marcel Rainaud
Daniel Raoul
François Rebsamen
Daniel Reiner
Jean-Claude Requier
Alain Richard
Roland Ries
Gilbert Roger
Yves Rome
Laurence Rossignol
Patricia Schillinger
Mireille Schurch
Jean-Pierre Sueur
Simon Sutour
Catherine Tasca
Michel Testou
René Teulade
Jean-Marc Todeschini
Robert Tropeano
Richard Tuheiva
André Vairetto
Raymond Vall
André Vallini
René Vandierendonck
Yannick Vaugrenard
François Vendasi
Paul Vergès
Michel Vergoz
Maurice Vincent
Dominique Watrin
Richard Yung

Ont voté contre :

Leila Aichi
Nicolas Alfonsi
Jacqueline Alquier
Michèle André
Serge Andreoni
Kalliopi Ango Ela
Maurice Antiste
Jean-Étienne
Antoinette
Alain Anziani
Aline Archimbaud
Éliane Assassi
David Assouline
Bertrand Auban
Dominique Bailly
Delphine Bataille
Jean-Michel Baylet
Marie-France Beaufils
Esther Benbassa
Claude Bérit-Débat
Michel Berson
Jacques Berthou
Alain Bertrand
Jean Besson

Michel Billout
Marie-Christine
Blandin
Maryvonne Blondin
Éric Bocquet
Nicole Bonnefoy
Nicole Borvo Cohen-
Seat
Yannick Botrel
Corinne Bouchoux
Didier Boulaud
Christian Bourquin
Martial Bourquin
Bernadette Bourzai
Michel Boutant
Jean-Pierre Caffet
Pierre Camani
Claire-Lise Champion
Jean-Louis Carrère
Françoise Cartron
Luc Carvounas
Bernard Cazeau
Yves Chastan

Jean-Pierre
Chevènement
Jacques Chiron
Karine Claireaux
Laurence Cohen
Yvon Collin
Gérard Collomb
Pierre-Yves Collombat
Jacques Cormano
Roland Courteau
Cécile Cukierman
Ronan Dantec
Yves Daudigny
Marc Daunis
Annie David
Michel Delebarre
Jean-Pierre Demerliat
Michelle Demessine
Christiane Demontés
Jean Desessard
Félix Desplan
Évelyne Didier
Claude Dilain
Claude Domeizel

N'ont pas pris part au vote :

M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat et M. Thierry Foucaud - qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

Scrutin n° 134

sur l'article 4 du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (Procédure accélérée)

Nombre de votants	346
Suffrages exprimés	318
Pour	176
Contre	142

Le Sénat a adopté

ANALYSE DU SCRUTIN

GRUPE UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (132) :

Contre : 132

GRUPE SOCIALISTE ET APPARENTÉS (128) :

Pour : 126

N'ont pas pris part au vote : 2 M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat et Mme Bariza Khiari - qui présidait la séance

GRUPE DE L'UNION CENTRISTE ET RÉPUBLICAINE (31) :

Pour : 1 M. Pierre Jarlier

Contre : 2 M. Daniel Dubois, Mme Nathalie Goulet

Abstention : 28

GROUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (21) :

Pour : 21

GROUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (17) :

Pour : 16

Contre : 1 M. Gilbert Barbier

GROUPE ÉCOLOGISTE (12) :

Pour : 12

RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (7) :

Contre : 7

Ont voté pour :

Leila Aïchi
Nicolas Alfonsi
Jacqueline Alquier
Michèle André
Serge Andreoni
Kalliopi Ango Ela
Maurice Antiste
Jean-Étienne
Antoinette
Alain Anziani
Aline Archimbaud
Éliane Assassi
David Assouline
Bertrand Auban
Dominique Bailly
Delphine Bataille
Jean-Michel Baylet
Marie-France Beaufils
Esther Benbassa
Claude Bérut-Débat
Michel Berson
Jacques Berthou
Alain Bertrand
Jean Besson
Michel Billout
Marie-Christine
Blandin
Maryvonne Blondin
Éric Bocquet
Nicole Bonnefoy
Nicole Borvo Cohen-
Seat
Yannick Botrel
Corinne Bouchoux
Didier Boulaud
Christian Bourquin
Martial Bourquin
Bernadette Bourzai
Michel Boutant
Jean-Pierre Caffet
Pierre Camani
Claire-Lise Champion
Jean-Louis Carrère
Françoise Cartron
Luc Carvounas
Bernard Cazeau
Yves Chastan
Jean-Pierre
Chevènement
Jacques Chiron
Karine Claireaux
Laurence Cohen
Yvon Collin
Gérard Collomb
Pierre-Yves Collombat
Jacques Cornano

Roland Courteau
Cécile Cukierman
Ronan Dantec
Yves Daudigny
Marc Daunis
Annie David
Michel Delebarre
Jean-Pierre Demerliat
Michelle Demessine
Christiane Demontès
Jean Dessard
Félix Desplan
Évelyne Didier
Claude Dilain
Claude Domeizel
Odette Duriez
Josette Durrieu
Vincent Eblé
Philippe Esnol
Frédérique Espagnac
Alain Fauconnier
Christian Favier
Jean-Luc Fichet
Jean-Jacques Filleul
Guy Fischer
François Fortassin
Thierry Foucaud
Jean-Claude Frécon
André Gattolin
Catherine Génisson
Jean Germain
Samia Ghali
Dominique Gillot
Jacques Gillot
Jean-Pierre Godefroy
Brigitte Gonthier-
Maurin
Gaëtan Gorce
Jean-Noël Guérini
Didier Guillaume
Claude Haut
Edmond Hervé
Odette Herviaux
Robert Hue
Pierre Jarlier
Claude Jeannerot
Philippe Kaltenbach
Ronan Kerdraon
Virginie Klès
Yves Krattinger
Georges Labazée
Joël Labbé
Françoise Laborde
Serge Larcher
Françoise Laurent-
Perrigot

Gérard Le Cam
Jean-Yves Leconte
Jacky Le Menn
Claudine Lepage
Jean-Claude Leroy
Michel Le Scouarnec
Alain Le Vern
Marie-Noëlle
Lienemann
Hélène Lipietz
Jeanny Lorgeoux
Jean-Jacques Lozach
Roger Madec
Philippe Madrelle
Jacques-Bernard
Magner
François Marc
Marc Massion
Stéphane Mazars
Rachel Mazuir
Michelle Meunier
Jacques Mézard
Danielle Michel
Jean-Pierre Michel
Gérard Miquel
Jean-Jacques Mirassou
Thani Mohamed
Soilihi
Robert Navarro
Alain Néri
Renée Nicoux
Isabelle Pasquet
Jean-Marc Pastor
Georges Patient
François Patriat
Daniel Percheron
Jean-Claude Peyronnet
Bernard Piras
Jean-Vincent Placé
Jean-Pierre Plancade
Roland Povinelli
Gisèle Printz
Marcel Rainaud
Daniel Raoul
François Rebsamen
Daniel Reiner
Jean-Claude Requier
Alain Richard
Roland Ries
Gilbert Roger
Yves Rome
Laurence Rossignol
Patricia Schillinger
Mireille Schurch
Jean-Pierre Sueur
Simon Sutour

Catherine Tasca
Michel Teston
René Teulade
Jean-Marc Todeschini
Robert Tropeano
Richard Tuheiva

André Vairetto
Raymond Vall
André Vallini
René Vandierendonck
Yannick Vaugrenard
François Vendasi

Paul Vergès
Michel Vergoz
Maurice Vincent
Dominique Watrin
Richard Yung

Ont voté contre :

Philippe Adnot
Pierre André
Gérard Bailly
Gilbert Barbier
Philippe Bas
René Beaumont
Christophe Béchu
Michel Bécot
Claude Belot
Pierre Bernard-
Reymond
Joël Billard
Jean Bizet
Pierre Bordier
Natacha Bouchart
Joël Bourdin
Marie-Thérèse
Bruguière
François-Noël Buffet
François Calvet
Christian Cambon
Jean-Pierre Cantegrit
Jean-Noël Cardoux
Jean-Claude Carle
Caroline Cayeux
Gérard César
Pierre Charon
Alain Chatillon
Jean-Pierre Chauveau
Marcel-Pierre Cléach
Christian Cointat
Gérard Cornu
Raymond Couderc
Jean-Patrick Courtois
Philippe Dallier
Philippe Darniche
Serge Dassault
Henri de Raincourt
Isabelle Debré
Robert del Picchia
Francis Delattre
Gérard Dériot
Catherine Deroche
Marie-Hélène Des
Esgaulx
Éric Doligé
Philippe Dominati
Michel Doublet
Daniel Dubois
Marie-Annick
Duchêne

Alain Dufaut
André Dulait
Ambroise Dupont
Louis Duvernois
Jean-Paul Emorine
Hubert Falco
Jacqueline Farreyrol
André Ferrand
Louis-Constant
Fleming
Gaston Flosse
Michel Fontaine
Alain Fouché
Bernard Fournier
Jean-Paul Fournier
Christophe-André
Frassa
Pierre Frogier
Yann Gaillard
René Garrec
Joëlle Garriaud-
Maylam
Jean-Claude Gaudin
Jacques Gautier
Patrice Gélard
Bruno Gilles
Colette Giudicelli
Nathalie Goulet
Alain Gournac
Francis Grignon
François Grosdidier
Charles Guené
Pierre Hérisson
Michel Houel
Alain Houpert
Jean-François
Humbert
Christiane Hummel
Benoît Huré
Jean-François Husson
Jean-Jacques Hyest
Sophie Joissains
Chantal Jouanno
Christiane
Kammermann
Roger Karoutchi
Fabienne Keller
Marc Laménie
Élisabeth Lamure
Gérard Larcher
Robert Laufoalulu

Daniel Laurent
Jean-René Lecerf
Antoine Lefèvre
Jacques Legendre
Dominique de Legge
Jean-Pierre Leleux
Jean-Claude Lenoir
Philippe Leroy
Gérard Longuet
Jean-Louis Lorrain
Roland du Luart
Michel Magras
Philippe Marini
Pierre Martin
Jean Louis Masson
Jean-François Mayet
Colette Mélot
Alain Milon
Albéric de Montgolfier
Philippe Nachbar
Louis Nègre
Philippe Paul
Jackie Pierre
François Pillet
Xavier Pintat
Louis Pintore
Rémy Pointereau
Christian Poncelet
Ladislav Poniatowski
Hugues Portelli
Sophie Primas
Catherine Procaccia
Jean-Pierre Raffarin
André Reichardt
Bruno Retailleau
Charles Revet
Bernard Saugéy
René-Paul Savary
Michel Savin
Bruno Sido
Esther Sittler
Abdourahmane
Soilihi
André Trillard
Catherine Troendle
François Trucy
Alex Türk
Hilarion Vendegou
René Vestri
Jean-Pierre Vial

Abstentions :

Jean-Paul Amoudry
Jean Arthuis
Jean-Marie Bockel
Jean Boyer
Vincent Capo-Canellas
Vincent Delahaye
Marcel Deneux
Yves Détraigne
Muguette Dini
Jean-Léonce Dupont
Françoise Férat

Jacqueline Gourault
Sylvie Goy-Chavent
Joël Guerriau *
Jean-Jacques Lasserre
Valérie Létard
Hervé Marseille
Hervé Maurey
Jean-Claude Merceron
Michel Mercier
Aymeri de
Montesquiou

Catherine Morin-
Desailly
Christian Namy
Yves Pozzo di Borgo
Gérard Roche
Henri Tandonnet
Jean-Marie
Vanlerenberghe
François Zocchetto

N'ont pas pris part au vote :

M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat et Mme Bariza Khiari - qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants	347
Nombre des suffrages exprimés	319
Majorité absolue des suffrages exprimés ..	160
Pour l'adoption	176
Contre	143

Mais après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.

* Lors de la séance du mercredi 12 septembre 2012, M. Joël Guerriau a fait savoir qu'il aurait souhaité voter contre.

ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE	
03	Compte rendu 1 an	191,20
33	Questions 1 an	142,00
	DÉBATS DU SÉNAT	
05	Compte rendu 1 an	171,40
35	Questions 1 an	102,10
85	Table compte rendu 1 an	35,60
95	Table questions 1 an	23,40

En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande

Paiement à réception de facture

En cas de règlement par virement, indiquer obligatoirement le numéro de facture dans le libellé de votre virement.

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(*) Arrêté du 17 novembre 2011 publié au *Journal officiel* du 19 novembre 2011

Direction, rédaction et administration : 26, rue Desaix, 75727 Paris Cedex 15
Standard : **01-40-58-75-00** – Accueil commercial : **01-40-15-70-10** – Télécopie abonnement : **01-40-15-72-75**

Prix du numéro : 3,50 €